

Guide pratique
Habitat groupé



- Octobre 2007 -



Document réalisé par Habitat et Participation,
avec le soutien de Monsieur André ANTOINE,
Ministre du Logement, des Transports et du
Développement territorial

« Se réunir est un début ; rester ensemble est un progrès ; travailler ensemble est la réussite. »

Henry Ford

Table des matières des fiches

- Fiche URB02 : Comment se positionne l'habitat groupé par rapport aux différents outils d'aménagement du territoire en Région wallonne?
- Fiche URB03 : Quels sont les différents niveaux décisionnels au niveau urbanisme en Région wallonne ? Quels sont leurs rôles?
- Fiche URB04 : L'habitat groupé : Une démarche spécifique ?
- Fiche URB05 : Quels sont les documents qu'il faut rentrer? Dans quels cas, faut-il le faire?
- Fiche URB06 : Quels sont les caractéristiques et les questions que votre groupe devra se poser par rapport au lieu d'implantation?
- Fiche URB07 : Comment faire valoir votre projet auprès des pouvoirs publics ?
- Fiche URB08 : Pourquoi il y a-t-il une concentration d'habitats groupés à Louvain-La-Neuve
- Fiche URB09 : Parcours urbanistiques d'un habitat groupé : Le Bois Del Terre (Limellette)

- Fiche archi00 : Approche architecturale
- Fiche archi01 : Quels sont les rôles et missions de l'architecte dans un projet d'habitat groupé?
- Fiche archi02 : Quels types d'espaces collectifs ?
- Fiche archi03 : Quels types d'espaces individuels ?
- Fiche archi04 : Quels types d'espaces de transition ?
- Fiche archi05 : Les éléments structurants de l'habitat groupé
- Fiche archi06 : Les grandes configurations spatiales en habitat groupé ?
- Fiche archi07 : La maison communautaire

- Fiche archi08 : Comment construire collectivement le projet architectural ?

- Fiche archi09 : Un habitat intégré ou différencié ?

- Fiche archi10 : Quels sont les architectes possédant une expérience en matière d'habitat groupé?

- Fiche archi11 : Quels sont les superficies habitables en habitat collectif ?

- Fiche archi12 : Quels sont les normes de salubrité à respecter en habitat collectif ?

- Fiche archi13 : L'impact de l'habitat groupé sur le bien être de ses occupants

- Fiche FIN00 : Les aspects financiers

- Fiche FIN01 : La gestion financière au quotidien : fonds de roulement et de réserve

- Fiche FIN02 : L'achat collectif d'un bâtiment

- Fiche ENV00 : Les questions environnementales

- Fiche ENV01 : L'habitat groupé facilitateur d'une empreinte écologique moins forte ?

- Fiche ENV02 : L'investissement collectif en énergie renouvelable permet-il l'accès aux primes des pouvoirs, régionaux, communaux et provinciaux ? Est-ce intéressant ?

- Fiche ENV03 : Qu'est-ce qu'un éco-village ?

- Fiche ENV04 : Les jardins/potagers collectifs

- Fiche ENV05 : Les stations d'épurations individuelles ou collectives ?

- Fiche JURI00 : Les aspects juridiques en habitat groupé
- Fiche JURI01 : Le Règlement d'ordre intérieur
- Fiche JURI02 : Quels sont les notaires ayant déjà rédigé des actes de base ou tout autre document pour un habitat groupé ?
- Fiche JURI03 : Un habitat groupé peut-il être financé ou subsidié ?
- Fiche JURI04 : Peut-on acter une charte auprès d'un notaire ?
- FICHE JURI05 : Quels sont les rôles du notaire ?
- Fiche JURI06 : Quels sont les éléments constitutifs d'un règlement de copropriété?
- Fiche JURI07 : Quels sont les éléments d'un acte de base d'une copropriété ?
- Fiche JURI08 : Quels sont les éléments constitutifs d'un acte de base d'une coopérative?
- Fiche JURI09 : La société à finalité sociale, intéressant ou pas à appliquer pour l'habitat groupé ?
- Fiche JURI10 : Les grandes formes juridiques sont-elles exclusives ou « cohabitables » en habitat groupé?
- Fiche JURI11 : L'habitat groupé est-il exclusivement acquisitif ? Des expériences locatives existent-elles ?
- Fiche JURI12 : Quels sont les avantages et inconvénients de chacune des trois grandes formules juridiques ?

- Fiche JURI13 : J'habite en habitat groupé, je suis bénéficiaire du revenu d'intégration social, grapa, allocations pour handicapés, chômage, suis-je considéré comme cohabitant ou comme isolé ?

- Fiche Groupe08 : Le noyau de départ doit-il être forcément celui de l'arrivée ?

- Fiche Groupe09 : Faut-il constituer des commissions pour la réalisation de tâches spécifiques dans le processus d'élaboration ?

- Fiche Groupe10 : Quels profils le ou les fondateur(s) doi(ven)t-il(s) avoir pour que le projet aboutisse?

- Fiche Groupe11 : Des éléments déclencheurs permettent d'initier la démarche ? Lesquels ?

- Fiche Groupe12 : Quels sont les éléments à définir rapidement au début de la réflexion ?

- Fiche Groupe13 : Quelle est la durée du processus entre « le souper spaghetti » d'où émerge l'idée de vivre en collectivité et le moment où les premiers habitants y rentrent ?

Fiche géné00 : Pourquoi un guide pratique sur l'habitat groupé ? Comment s'en servir ?

Ce guide a été réalisé avec l'appui de la Région wallonne et du Ministre André Antoine, dans le cadre du Pôle Ressources Habitat Groupé. L'objectif de ce guide consiste à nourrir le questionnement des candidats à l'habitat groupé et à leur donner les bases pour la conception et la mise en œuvre de leur projet.

Ce guide s'adresse aussi bien aux candidats à l'habitat groupé, qu'aux porteurs de projets, aux architectes, aux institutions, mais aussi aux habitants qui ont déjà la chance de pouvoir y habiter et qui rencontrent une ou plusieurs difficultés ponctuelle(s) dans leur vie en collectivité.

Ce guide donne accès à une série de questions et de recommandations pratiques applicables aux plus grand nombre d'habitats groupés. A travers celui-ci, le lecteur pourra identifier les enjeux dans son projet, et définir ses propres réponses, sur base de celles amorcées dans le guide.

Cependant, chaque habitat groupé est différent à plusieurs égards : le public cible, le projet de vie, le contexte local,… Ce guide propose des réponses mais surtout des pistes de réflexion afin que les porteurs de projets optent pour les solutions les plus adéquates par rapport au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Ces conseils, mises en garde et recommandations doivent être contextualisés et interprétés.

Principes du guide

Ce guide se présente sous la forme d'un recueil de fiches ; chacune étant attachée à une question. Pourquoi présenter le guide pratique comme une succession de fiches ?

Premièrement, les fiches peuvent être lues indépendamment les unes des autres en fonction des questions précises que le lecteur se posera. Il évite de devoir lire tout un chapitre et permet de s'attarder sur l'essentiel.

Deuxièmement, cette présentation facilitera l'évolutivité de l'outil. Il sera toujours possible de glisser des fiches supplémentaires au gré des

questionnements qu'Habitat et Participation rencontrera aux cours de ces conférences, colloques, rencontres, coups de téléphone,…

Elles appartiennent à des domaines d'intervention et sont exposées de façon identique afin d'en faciliter la lecture. Ces domaines d'intervention sont nombreux : urbanisme, architecture, environnement, juridique, sociologique, financier, gestion de groupe,… Chaque domaine d'intervention est caractérisé par une couleur :

Les questions introductives et générales en noir
Les questions urbanistiques en bleu
Les questions architecturales en mauve
Les questions financières en orange
Les questions environnementales en vert
Les questions juridiques en rose
Les questions liées aux aspects sociaux en rouge
Les questions traitant de la gestion de groupe en brun

Les fiches sont identifiables via leur couleur (domaines d'intervention) mais aussi grâce à un code d'identification. Par exemple, la fiche verte identifiée du code ENV02 symbolise la deuxième fiche (02) traitant des aspects environnementaux (vert) et répondant à la question : *L'investissement collectif en énergie renouvelable permet-il l'accès aux primes des pouvoirs, régionaux, communaux et provinciaux ? Est-ce intéressant ?*

Une exception concerne les fiches 00 qui correspondent à une note introductive sur chacun des domaines d'intervention. Par exemple, la fiche rouge 00 sera donc la mise en contexte de l'habitat groupé et de ses aspects sociaux.

A la fin des fiches, lorsque la question le permet, une série de conseils seront synthétisés dans un encadré.

Fiche géné01 : L'habitat groupé, proposition de définition

Il est important de définir le concept d'habitat groupé. Même si il est vrai qu'il existe plusieurs définitions ; voici la plus couramment rencontrée.

« L'habitat groupé est : un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs autogérés. »

Différentes dimensions le caractérisent :
- **La dimension spatiale** : l'habitat groupé est composé d'espaces privés (habitations ou appartements autonomes) ainsi que d'espaces communs (jardin, salle commune, etc.) définis par l'ensemble du groupe.
- **La dimension sociale** : cette dimension est complémentaire à la première puisque qu'elle prône l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée).
- **La dimension volontariste** : la spécificité de l'habitat groupé est qu'il faut avoir la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat peut être proposé à un public en difficulté mais celui-ci doit alors faire preuve de volonté afin d'y être intégré.
- **La dimension idéologique** : l'habitat groupé se construit autour d'un projet commun à tous les membres du groupe. (…)
- **La dimension d'autogestion** : les habitants d'un tel habitat sont les gestionnaires de leur lieu et de leur mode de vie (organisation interne, rencontres, tâches, etc.), ce qui varie en fonction du public de l'habitat groupé.
- **La dimension de temporalité** : l'habitat groupé peut répondre à différentes attentes en terme de temporalité (long, moyen, court terme). Il se structure dans le temps avec la possibilité d'évoluer quant à son organisation interne, ses règles, ses projets, ses habitants, etc. »[1]

L'habitat groupé peut donc se traduire par des projets multiples (un habitat pour personnes vieillissantes, pour personnes en précarité (habitat solidaire), un habitat avec une vocation culturelle ou écologique, …).

[1] GIAUX Catheline, *L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode* d'emploi, Travail de Fin d'Etudes, Haute Ecole Libre de Bruxelles, Ecole ouvrière supérieure, département social, section écologie sociale, Bruxelles, 2006, p. 13

- Faites l'exercice de définir individuellement et collectivement le concept d'habitat groupé. Ceci fixera les convergences et les divergences des membres du projet. Cet exercice peut se faire soit au début du processus mais aussi lorsque le projet dérive de sa conception initiale.

Fiche géné02 : Quelques caractéristiques des habitats groupés

On retrouve dans les habitats groupés une série d'éléments communs. Ces caractéristiques ne sont pas présentes dans tous les habitats groupés et il n'est pas indispensable de toutes les rencontrer pour être identifié comme faisant partie de la famille des habitats groupés. Il s'agit de tendances générales qui permettent de dresser au-delà d'une ou de plusieurs définition(s), un listing des grandes caractéristiques que l'on rencontre fréquemment en habitat groupé.

1. Des parties privatives et des parties communes : elles peuvent se présenter de diverses manières : des chambres jusqu'aux espaces verts en commun.
2. La vie collective se décline aussi fort différemment : déjeuners partagés une fois par semaine – moment de discussion chaque matin – etc. Le principal est que ce soit les habitants qui décident des moments à partager. Et puis, il y a aussi toute la vie collective plus spontanée.
3. Le principe d'autogestion : ce sont les habitants qui décident de leur vie quotidienne, c'est pourquoi leur habitat leur ressemble.
4. Rupture de la solitude tout en préservant son intimité : l'habitat groupé répond dès lors à la question de l'isolement (être seul), mais aussi répond au concept de solitude (se sentir seul) par la solidarité favorisée entre cohabitants.
5. A taille humaine : il est nécessaire que chacun trouve sa place. Il faut donc éviter que le groupe ne soit trop grand.
6. Autour d'un projet commun : il est primordial pour que les personnes vivent les unes avec les autres et non pas les unes à côté des autres (lotissement classique). Comme dans une famille où il y a des moments à soi et des moments avec les autres. Ce projet peut aussi se décliner de diverses manières : philosophique – religieux – écologique – etc. auquel les participants adhèrent dès le départ.
7. Favorise l'autonomie des personnes (particulièrement vrai pour les personnes âgées). L'autonomie, c'est être sa propre loi, décider de ce qui m'arrive. On peut donc être autonome tout en étant dépendant : je suis handicapé (et ai perdu une partie de mon indépendance), mais je décide de circuler en chaise roulante ou de faire appel à telle aide à domicile.
8. Permet de mettre en commun ses ressources autour d'un projet parce que chacun a une richesse à faire partager aux autres (connaissances, réseau social, etc.) au bénéfice de l'ensemble du groupe.

9. L'indépendance : poser des actes par soi-même.
10. Notion de diversité des habitats groupés, mais avec une certaine homogénéité des habitants.
11. Notion de choix entre cohabitants. Il est important que les habitants se choisissent, se cooptent. Les modalités de choix sont différentes d'un habitat à l'autre. Pour faciliter l'arrivée des nouveaux habitants, il est intéressant de provoquer des rencontres préalables, repas en commun, chambre où séjourner temporairement comme si on réalisait un stage dans cet habitat groupé pour voir si la vie en habitat groupé nous correspond.

- Faites l'exercice de vous positionner face à ces onze caractéristiques rencontrées généralement en habitat groupé. Cette réflexion permettra aux groupes de dresser les grandes lignes et formes du projet.

Fiche géné03: L'habitat groupé : de l'utopie à la réalité, une approche historique.

L'habitat groupé n'est pas un nouveau mode d'habitat mais bien une actualisation d'un concept plus ancien basé sur une approche utopique au sens philosophique, sociologique, architectural,…

Utopie : mot forgé par Thomas MORE qui critiquait la société anglaise de son temps. Elle favorisait, selon lui, la propriété au détriment de la justice et de la prospérité sociale.

L'étymologie grecque du terme est ambiguë, signifiant à la fois 'ou-topia' (lieu de nulle part) et 'eu-topia' (lieu agréable). L'utopie est sans lieu, introuvable. Elle n'est pas une simple rêverie décousue, comme on l'entend parfois, mais bien au contraire un système cohérent de société idéale, que la raison humaine peut certes concevoir, mais qu'une intelligence lucide considère comme l'opposé même du réel.

Ce n'est donc pas des utopistes naïfs – prenant leurs désirs pour des réalités – dont il s'agit ici, mais bien au contraire de penseurs sociaux aux intuitions géniales donc souvent en butte à une incompréhension. Parmi ceux-ci, dans le domaine architectural, citons Robert OWEN, Claude-Nicolas LEDOUX, Charles FOURIER, Victor CONSIDERANT, Etienne CABET ou encore Jean-Baptiste GODIN. Voici leurs réalisations ou projets présentés succinctement :

Robert OWEN (1771-1858)

C'est une des figures marquantes du premier socialisme européen. Dès sa jeunesse, il vivra les problèmes de la société industrielle naissante de son époque. A l'âge de 10 ans, il travaille dans une fabrique de coton et 9 ans plus tard, il dirige une filature à Manchester. En 1798, il devient copropriétaire d'une fabrique en Ecosse, fabrique qui sera pour lui un terrain d'expérimentation des réformes sociales que sa condition de prolétaire lui avait inspirées : réduction des heures de travail, amélioration de l'habitat (cité modèle dans la verdure) ainsi qu'une scolarité obligatoire selon des méthodes modernes.

Dans une série d'ouvrages, il exposera ses théories et décrira notamment son modèle d'établissement idéal, hygiéniste, ordonné et formateur : de petites communautés semi-rurales de 500 à 3000 habitants fédérées entre elles. Il fondera en 1825 la colonie NEW HARMONY aux Etats-Unis.

Visite : vous pouvez encore aujourd'hui visiter 'New Harmony' en Indiana si vous passez par là ; des événements extérieurs y sont régulièrement programmés.
Tous les renseignements pratiques sont sur le site Internet : www.newharmony.org

Claude-Nicolas LEDOUX (1736-1806)

A l'aube d'une époque fabuleuse pendant laquelle se modifiera l'échelle du temps, de l'espace, des processus de production ainsi que celle des concentrations humaines qui en découlent, comme il apparaît dans ses écrits illustrés de projets utopistes, l'architecte Cl.-N. Ledoux expose des idées dont nous n'avons pas fini de mesurer toute la portée. Il est innovateur à deux niveaux :

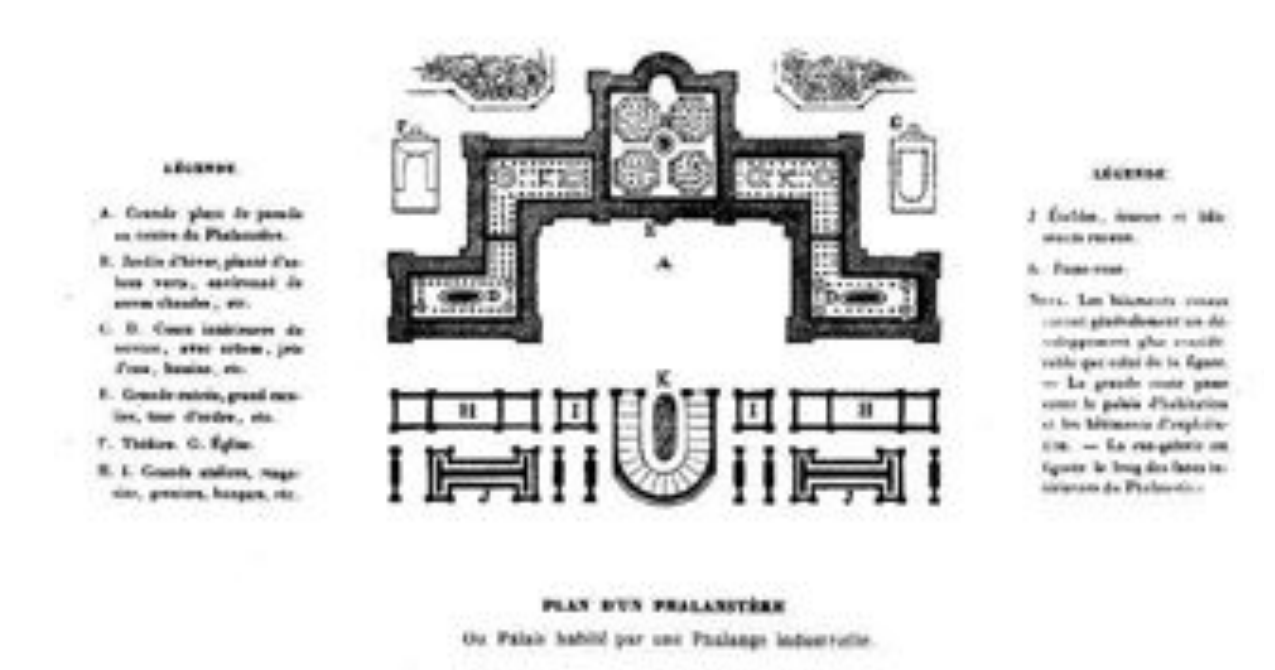
1. Le premier concerne la distribution de l'espace telle qu'elle apparaît dans le deuxième projet 'Salines de Chaux' et plus encore dans le projet de ville idéale qui suivra ;

2. Le second se situe dans l'articulation de l'architecte à l'art, au droit et à la société.

Remarquons surtout CENOBIE, ou Maison de la Communauté, qui réunit beaucoup de caractéristiques d'un habitat groupé. Ledoux décrit lui-même ce projet : « seize familles vivaient ensemble dans le calme des bois ; elles avaient chacune un appartement complet, tous les besoins de la vie isolée… les communs, les salons de rassemblement, la salle à manger, tous les accessoires qui assurent l'aisance et la commodité étaient réunis … »
Visite virtuelle : vous pouvez consulter les plans du projet 'Salines royale d'Arc-et-Senans' ainsi que l'oeuvre générale avec des réalisations concrètes de Claude-Nicolas Ledoux sur le site Internet :
http://fr.wikipedia.org/wiki/Claude_Nicolas_Ledoux

Charles FOURIER (1772 – 1837)

C'est un des plus remarquables penseurs utopistes du XIXme siècle. Nous devons à son génie le modèle le plus détaillé du pré-urbanisme progressiste : la phalange. La phalange est constituée de 1120 personnes des 2 sexes et sera la cellule de base de la société qu'il imagine : refusant tout communisme niveleur, Fourier intègre dans un système de 'participation échelonnée' les trois éléments qu'il considère comme constitutifs de la production : le capital, le travail et le talent.



L'édifice social sera un merveilleux et vaste palais, d'au moins trois étages : c'est le phalanstère (du radical « phalange » + « monastère »). L'économie sociétaire sera surtout agricole, mais associée à des productions artisanales ou industrielles. Le phalanstère constituera le cadre d'un nouveau monde : le régime de l'harmonie.

Le phalanstère doit contenir – outre des appartements individuels – beaucoup de salles de 'relations publiques' telles les salles de réunion. Auprès de la salle à manger, se trouvent les chambres pour ceux qui veulent s'isoler des tables communes.

Visite : A défaut de visite réelle ou virtuelle, vous pouvez vous rendre sur le site Internet suivant qui vous donnera de plus amples informations sur le personnage, ainsi qu'une information sur la visite du mini-phalanstère réalisé par Victor Considérant : www.charlesfourier.fr

Victor CONSIDERANT (1808 – 1893)

Une première expérience sociétaire restait à tenter. Près de Rambouillet commencent les premiers travaux sous la direction de Victor Considérant, un des plus brillants disciples de Fourier. Plusieurs bâtiments de ferme, d'ateliers et de briqueterie voient le jour ; les dépenses sont aussi considérables qu'improvisées. Le projet se réduit de plus en plus : le phalanstère initial de 1100 personnes devient une « phalange miniature » pour 200 enfants ! L'expérience prend fin eu début de 1854. A la mort de Fourier, Considérant prend la relève d'une façon

dynamique et devient chef du mouvement phalanstérien et Directeur de son organe de presse : La Phalange.

Il a tenté lui-même plusieurs expériences phalanstériennes qui toutes furent vouées à l'échec. La plus importante fut le fameux phalanstère de la Réunion, qu'il fonda, près de Dallas.

Visite : des informations diverses sur Victor Considérant peuvent être obtenues sur le site suivant : http://en.wikipedia.org/wiki/La_Reunion_(Dallas)

Pour une visite sur place si vous passez par là …, plus d'informations se trouvent sur la page www.dallaspioneers.org .

Etienne CABET (1788 – 1856)

Dans son 'Voyage en Icarie', roman utopiste, Etienne Cabet développe la vision d'un socialisme étatique. Un pays imaginaire y est décrit : l'Icarie et sa capitale. Icara, grande métropole coupée par un cours d'eau et construite suivant un plan géométrique, avec des rues à angle droit, où toutes les maisons sont rigoureusement identiques et une collectivisation intégrale des moyens de production. Inspirée par le courant utopiste, l'Icarie en représente une déviation totalitaire caricaturale. Ce modèle ne restera pas lettre morte : Cabet passera les dernières années de sa vie aux Etats-Unis à fonder des communautés inspirées de cet idéal.
Visite : pas d'information spécifique pour ce projet.

Jean-Baptiste GODIN (1817 – 1888)

Après les échecs de Victor Considérant, une édification immédiate du fabuleux « phalanstère » apparaît irréaliste. Ainsi se développent toutes sortes de réalisations partielles comme les 'ménages sociétaires', les 'boulangers véridiques', les 'boucheries sociétaires' ou encore les 'lingeries garantistes', etc. Tout ce mouvement débouchera plus tard sur le vaste courant coopératif, dont certaines tentatives seront couronnées de succès comme le célèbre 'Familistère' de Guise (Nord de la France) créé en 1859 par Jean-Baptiste Godin, imprégné des idées fouriéristes.


Panoramique de la place du Familistère

Le Familistère est une réduction du modèle fouriériste, avec un corps de bâtiment également divisé en trois blocs fermés, mais où les cours, de dimensions modestes et recouvertes de verrières, jouent le rôle des 'rues intérieures' de Fourier. Le succès de cette expérience tient essentiellement au caractère industriel, par opposition à l'inspiration agricole qui avait présidé aux autres expériences. Cette idée de rues intérieures existe encore dans certains habitats groupés actuels, par exemples ceux pour personnes âgées (woongroepen) en Hollande.



En effet, Godin crée une coopérative avec les ouvriers de l'usine métallurgique à Guise et leur en confie la gestion. Il abandonne la complexité des principes de vie en commun du Phalanstère de Fourier. Dans le Familistère, l'autonomie de chaque famille est garantie par des logements privés ; s'y greffe la jouissance des équipements communs qui facilitent une grande communication entre les membres. En 1880, le Familistère compte 1770 habitants et 330 appartements. C'est sûrement l'expérience la plus réussie parmi celles que les utopistes ont tentées au XIXème siècle. 1968 marque la fin de l'Association du Familistère dont les bâtiments ont été vendus en copropriétés en 1970.

Visite : un très beau site Internet vous invite à en savoir plus sur Godin et les utopistes, comprenant des fiches pédagogiques utilisables avec des groupes scolaires et des visites guidées du site à Guise. A voir absolument (le site Internet et le site à Guise) ! www.familistere.com

Fiche géné04 : Les grands choix à poser lors d'un projet d'habitat groupé

La création d'un habitat groupé est longue et difficile mais tellement intéressante humainement. Lors de ce processus, de nombreux choix devront être posés (notamment) par le groupe fondateur. Ce guide vous aidera à identifier ces options mais aussi à y répondre , soit en vous fournissant l'éventail des possibilités, soit en vous proposant des outils et méthodes qui vous faciliteront la tâche. Voici une série (non exhaustive et non chronologique) de choix et de questions que le groupe devra se poser tout au long du processus :

- Le problème de la localisation : **ville ou campagne** ? Près de quel centre urbain ?
- Constructions **neuves, rénovation ou réhabilitation** ?
- **Mixité sociale** ?
- **Mixité générationnelle** ?
- Quelle est la place, la fonction de chacun ?
- **Locatif ou acquisitif** ?
- **Taille du groupe** ?
- Type de **projet de vie**? Social, écologique, économique, religieux,… ?
  Divers paramètres et questions sont à prendre en compte pour la définition et l'organisation des espaces d'un habitat groupé.
- Quels sont les **objectifs** de l'habitat groupé ?
- Comment arriver à préserver une certaine **intimité**, voire autonomie de personnes tout en offrant une réponse à leur besoin de vivre en groupe ?
- Comment faire en sorte que l'espace soit adapté :
  aux modes de vie (« la chambre des adolescents se situe près de l'entrée, comme cela ils ont l'impression qu'il y a moins de contrôle, ils ont un sentiment d'autonomie »,…) ;
  aux différentes cultures (« nous avons l'habitude de manger assis par terre »,…) ;
  à **l'évolution des habitants** (« cela fait 40 ans que j'habite ici », « on a des murs mobiles »,…) ;
  aux différents âges (« nous avons installé la cour au centre, cela permet de surveiller les enfants qui jouent », …)
  aux différentes temporalités ;
  aux nombreuses personnalités (« sa chambre a une bonne isolation phonique car il écoute de la musique assez bruyante », …) ;
  aux types d'échanges souhaités (« les escaliers nous servent de salle TV »…);

au nombre de personnes qui y habitent (la densité intérieure, le nombre de personnes par pièce, influence le comportement de l'individu).

- La question des **infrastructures** plus respectueuses de l'environnement.
- De **la forme juridique** la mieux adaptée au projet des habitants.
- Comment **organisera**-t-on la vie dans l'habitat groupé ? (gestion des tâches)
- Quelle est la **procédure pour l'admission** de nouvelles personnes ?

Cet ensemble de questions associées à des choix à poser a été cité ci-dessus avec pour objectif de favoriser une première réflexion sur l'ampleur du travail mais aussi la diversité des thèmes que le groupe devra aborder.

- Ne sous-estimez pas le travail à accomplir !!! De nombreux groupes ou personnes se sont découragés surpris par la quantité de choses à planifier, régler, décider,… Psychologiquement, il est parfois moins difficile de connaître la distance à parcourir pour atteindre l'arrivée. !!
- Et n'oubliez pas, chaque étape est importante afin de limiter les zones de confusion et donc de conflits potentiels !!

Fiche géné05 : Sites Internet d'habitat groupé

Voici la liste des sites Internet recensés par Habitat et Participation. Ces sites ont été créés à l'initiative des habitants ou des institutions qui chapeautent ces habitats groupés.

Si vous avez les moyens techniques et humains pour réaliser un site ou un blog Internet, faites-le !!! Il permettra aux autres groupes ou personnes de mieux comprendre votre démarche, vos difficultés,…, et d'eux-mêmes, d'y être vigilants. C'est également la vitrine de l'habitat groupé où l'on pourrait retrouver une série d'éléments de types activités ou services proposés par l'habitat groupé.

- http://www.abbeyfield.be/jsp/index.jsp ?actionToDo=changeLanguage

Site décrivant le concept **Abbeyfield** et les réalisations belges (Habitat groupé pour personnes âgées). Vous trouverez notamment une rubrique « foire aux questions » particulièrement intéressante.

- http://users.skynet.be/lapoudriere.org/

La **Poudrière** est une communauté de vie autogérée cherchant à expérimenter une alternative au capitalisme et à l'individualisme, où l'humain redevient priorité.

Si la communauté voit le jour dans les locaux achetés au 62 rue de La Poudrière avec le soutien de l'église et des Oblats en particulier, elle comprend aujourd'hui 5 sites géographiques (Bruxelles, Anderlecht, Vilvorde, Peruwelz et Rummen). A partir de la rencontre entre le Père Léon, le Père Aimé et le couple Vanderstraeten (Lion et Poney, leur surnom scout) sont entraînées progressivement beaucoup d'autres personnes qui forment un groupe d'une centaine de personnes gâtées ou blessées par la vie, célibataires ou couples, jeunes et plus âgés, croyants et non-croyants...

Les débuts sont hésitants, mais les premiers travaux sont toujours ceux qui assurent aujourd'hui l'autonomie de la communauté.

- http://www.vevyweron.be/

La **ferme de Vévy-Wéron** est un magnifique habitat groupé. Le site Internet reprend une brève description de l'habitat groupé, des activités développées telles que l'agriculture biologique, une librairie, une boulangerie, une épicerie et un centre d'accueil. On retrouvera également une description des choix écologiques posés par l'ensemble des habitants.

- http://www.abbaye-st-denis.be/

Site de l'**Abbaye de Saint-Denis** en Brocqueroie. Habitat groupé situé entre Mons et La Louvière. Le lieu (abbaye, ancienne filature, tour de guet,...) a été magnifiquement rénové et réhabilité.

- http://www.lehuitiemejour.be/index.php

Créé à la demande de Pascal Duquenne (acteur dans le film le **Huitième jour**) et de ses amis, qui exprimaient le désir de vivre entre copains et copines. Très belle alternative à l'institution traditionnelle qui permet aux jeunes déficients de quitter le cocon familial. Situé en région bruxelloise.

- http://www.chanterelles-croisee.be/home.php

Site sur l'**accueil familial d'**enfants et adultes **handicapés** (Seraing). Explications du projet, modalités d'accueil, accompagnement de l'équipe,...

- http://www.dbao.be/groupesviecomm.htm

Site sur la **Communauté de la Verte Voie de Thimister** et des asbl qui y gravitent.

- http://www.lestournieres.be/

Site expliquant les différents projets de la coopérative immobilière sociale et de l'asbl "Les **Tournières**" situées à Liège. On peut y retrouver notamment les statuts, les principes, l'organisation, les projets en cours,...

- http://www.cantous.be

Le concept de "**Cantous**" vise à la création d'un lieu de vie communautaire où des personnes en perte d'autonomie trouvent un espace où la communication, l'entraide et les relations sont favorisées par la participation aux actes de la vie quotidienne. L'objectif des cantous vise à rendre à ses usagers une autonomie collective face à la perte d'autonomie individuelle et ce dans un environnement protégé. On retrouvera notamment des explications sur le concept de cantous, des publications, les coordonnées des cantous en Belgique,...

- http://www.maranatha.be/

La **Communauté religieuse de Maranatha** est ouverte à tous. Elle rassemble des chrétiens de tous âges, de différents milieux sociaux, aux états de vie divers. Cette communauté est située sur Bruxelles.

- http://www.universe-place.com/

Promoteur immobilier proposant un concept d'habitat groupé (bioclimatique) sans projet de vie a priori. Peut éventuellement servir de base à la construction ou à la réhabilitation en vue d'un habitat groupé, libre aux gens d'avoir un projet en plus. Acte de base téléchargeable.

- http://www.luchtkasteel.be/

Het Luchkastel est un habitat groupé situé à Kain (Tournai) mais qui ne fonctionnerait plus pour l'instant. Certains habitants seraient dans une phase de réflexion pour un nouveau projet. (À suivre)

- http://www.autrelieu.be/maisons.htm

Le projet trouve sont origine dans le fait que l'équipe de L'**Autre Lieu** a eu l'occasion de rencontrer des personnes originaires d'Afrique de l'Ouest, d'origine Peule. Ils ont constaté que la communauté Peule véhicule les valeurs traditionnelles africaines : solidarité au sein du groupe, hospitalité envers l'étranger, respect des différences et affirmation d'une identité cohérente. D'où l'idée, dans le cadre de l'accueil de personnes en souffrance psychique, morale ou sociale, de créer des maisons rassemblant sous un même toit ces personnes et des Peuls.

- http://www.321logements.be/

Aboutissement de restructurations successives depuis 2000, l'association **321 Logements** est active à Bruxelles dans la réaffectation transitoire d'immeubles en attente d'investissements durables. Vous trouverez sur le site une multitude d'informations sur les actions et les bâtiments occupés. On y retrouve notamment l'**Hôtel Tagawa**.

- http://ateliersmommen.collectifs.net/

Située dans la commune de St Josse Ten Noode, entre le nouveau quartier européen et les quartiers plus populaires de St Josse… La plus ancienne et dernière cité d'artistes (**Les Ateliers Mommens**) du 19è siècle encore vivante à

Bruxelles. Le site Internet reprend les activités de la Cité (plus spécialement les expositions) mais aussi l'opération de sauvegarde de celle-ci.

- http://minisite.lire-et-ecrire.be/bxl/minisite/minisite/index.asp?num=12

Le **foyer Dar Al Amal** est un projet dans lequel des familles d'origine immigrées cohabitent avec des personnes âgées belges qui occupent souvent de trop grands espaces par rapport à leurs besoins. Il s'agit d'un véritable "habitat kangourou".

- http://www.brion.be/cons_m_belge_vs_info.htm

Le **village Senior de Messancy** accueille des personnes âgées, il est situé dans un parc de 3 hectares où l'on retrouve un ensemble de maisons individuelles traditionnelles, avec jardin et terrasse. Chaque maison (de plain-pied) offre une surface au sol de 65 à 100m², garage. Chaque habitation peut être aménagée suivant les goûts et les besoins...

- http://www.projetvirginal.be/index.htm

La **Tarlatane** est un habitat groupé s'appropriant un ancien couvent situé à Virginal qui se transformera en habitat groupé, espace culturel et crèche. Site Internet très bien réalisé qui présente le projet, son état d'avancement et les « Tarlatans ».

- http://www.trempoline.be/

L'asbl **Trempoline** (Châtelet) existe depuis 1985 et offre, entre autres, un programme thérapeutique résidentiel à des personnes toxicomanes. Sa mission première est « d'apprendre aux personnes toxicomanes à autogérer leur existence sans recourir aux produits psychotropes ni à d'autres conduites destructives ». En 1989, un programme thérapeutique en trois phases est ouvert : Accueil, Communauté, Réinsertion sociale.

- http://www.levertgalant.be

Le **Vert Galant** fondé en 1971 est une résidence seniors de 66 appartements et studios adaptés aux besoins du troisième et quatrième âge. Complexe composé de deux immeubles reliés entre eux par un passage couvert et chauffé. On y trouve des installations spécifiques afin de permettre aux résidents de vivre confortablement, dégagés de toute charge domestique et en sécurité physique, tout en maintenant liberté et indépendance totales.

- http://www.collectiflogement.be/

Projet mené par le **Collectif Logement** d'Hannut. Il est constitué de trois bâtiments accessibles entre eux via un grand jardin communautaire. Il offre 4 studios et 7 appartements à des jeunes personnes avec enfants, des personnes seules (jeunes ou vieillissantes) et à des personnes retraitées. Le site Internet comprend une partie descriptive du projet, l'historique, les activités menées, des photos des lieux et des habitants.

- http://users.swing.be/ecovillage/

Site sur l'**éco-village de la Paix de Dieu** situé à Jehay. Non seulement, vous y trouverez des informations sur leurs projets mais aussi sur les éco-villages de manière plus générale.

- http://www.evolutionbuilder.com/val-dieu/

Site de l'**Abbaye de Val-Dieu** (Historique, charte, magasin, les activités,…) Magnifique endroit, à visiter pour les amoureux du beaux patrimoine. Pourquoi ne pas agrémenter cette visite par la dégustation d'une bonne bière ?!!!

- http://balloir.topsenior.be/

Le **Balloir** est un projet intergénérationnel qui allie personnes âgées (dans deux lieux distincts, l'un type maison de repos et l'autre type habitat groupé - résidence service), des enfants seuls ou accompagnés de leur mère et des jeunes mamans en difficultés qui s'occupent de couture et vente de vêtements de seconde main. Toute l'architecture de l'habitat (intérieur et extérieur) permet de créer des passages entre ces trois groupes. Des personnes vieillissantes vont par exemple effectuer le suivi scolaire des enfants.

- http://www.residence-malvina.be/

La **résidence Malvina** accueille une cinquantaine de résidents dans un logement de type résidence service. L'écoute est très importante pour les gestionnaires de cet habitat. Des liens ont été tissés avec l'école à proximité (animations hebdomadaires); des enfants rendent de plus en plus visite aux "aînés" durant les récréations. Sur le site vous trouverez des renseignements ainsi qu'une quantité de photographies des lieux.

- http://boisdelterre.blogspot.com/

En chantier depuis août 2006, l'habitat groupé du **Bois del Terre** comptera bientôt 6 maisons unifamiliales en ossature bois et un pavillon commun en bordure du bois de Lauzelle, à Limelette (Ottignies). Son projet est de s'inscrire dans une logique de développement durable en optant pour la cogénération, l'utilisation optimale de l'eau de pluie, des maisons basse-énergie, un zeste d'intergénérationnel et un max de convivialité. Allez visiter ce blog présenté de manière humoristique pour suivre l'état d'avancement du projet pas à pas.

- http://www.lagrandecense.be/inhoud/frans_i.html

Site sur l'habitat groupé de la **Grande Cense** à Clabecq. Vous trouverez l'explication du projet en voie de réalisation (2007) ainsi qu'une partie plus théorique sur le cohousing et des questions couramment posées.

- Renseignez-vous sur ces sites pour alimenter votre réflexion !!
- Contactez les personnes responsables pour en savoir plus, pour organiser des visites.
- Téléphonez pour savoir si il y des places de libres dans ces habitats groupés ou d'autres. Le bouche à oreille y fonctionne très bien.

Fiche géné06 : Sites Internet traitant d'habitat groupé

Habitat groupé, cohousing, éco-quartier, etc.

- http://www.habitat-groupe.be

Site d'Habitat et Participation, asbl sur l'habitat groupé dans le cadre du pôle Ressources mis en place avec l'aide de la Région wallonne et du Ministre André Antoine (Voir fiche géné08)

- http://www.samenhuizen.be/index.html

Site généraliste en Flandres sur l'habitat groupé. (en Néerlandais)

- http://www.lamediatheque.be/med/details.php?ref=TE4291

Fiche signalétique à la médiathèque sur une émission Autant savoir : "Et si on habitait ensemble" sur l'habitat groupé.

- http://fr.ekopedia.org/Cohousing

Article sur le cohabitat avec définition, organisation, ressources, liens,…

- http://www.monpetitcoin.com/inti/presentation/index.php

Coopérative suisse avec charte, statuts,… Téléchargeable.

- http://www.cohabitat.ca/index.php?module=pagesetter&tid=6&mm=17

Site « pôle ressources » en matière de cohabitat (cohousing) au Québec : quantité importante d'informations.

- http://www.cohousing.org/

Un site américain sur le cohousing (en Anglais)

- http://www.cohousing.org/resources/library/history.html

L'Histoire du cohousing (en Anglais)

- http://www.life.ca/nl/62/cohousing.html

n article dans un journal écolo canadien sur le cohousing (en Anglais)

http://users.swing.be/ecotopie/habigrou.html

Très beau site sur les alternatives respectueuses de l'environnement en matières de logement. (Réalisé par Paul De Neyer)

- http://www.habiter-autrement.org/

Site généraliste très complet sur les utopies, cohousing, les éco-villages, les squats,... et l'habitat groupé. (réalisé par Roland Mayerl)

- http://www.bedzed.org.uk/

Un quartier écologique près de Londres. Pourrait donner des idées à transposer dans le cas des habitats groupés en matière de développement durable.

- http://www.ecoattitude.org/

Un projet de quartier écologique à Genève (avec plein d'articles et de liens intéressants)

Exemples d'habitats groupés en Belgique

- http://www.ecohome.be/projets.htm

Projet d'habitat groupé intégrant la dimension développement durable à Huy. Explication des difficultés rencontrées au niveau urbanistique, administratif et environnemental.

- http://www.mrwoluwesaintlambert.be/Actions/fiche.php?tid=421

Petit texte sur l'Antenne d'Andromède, habitat groupé situé à Woluwé-Saint-Lambert pour seniors, à l'occasion du 25ème anniversaire !

- http://www.ecolo-wb.be/article.php3?id_article=236

Proposition de projet d'habitat groupé à Watermael-Boisfort composé de 35 logements sociaux et de 10 appartements pour les personnes âgées (à suivre).

- http://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/sped/documents/RevueGenerations10_11_12p64.htm

Explication du projet du Petit Béguinage via une interview. Réalisé par l'AISBL

- http://www.province.luxembourg.be/provlux/provlux_fr_themes/logement-et-habitat/logement-solidaire/index.html

Projet d'habitat solidaire pour personnes âgées à Gouvy en Province du Luxembourg.

- http://www.mut206.be/cms/mut206/NeutrInfo/NI1_FR.pdf

Présentation de l'habitat groupé de Villers-La-Ville type Abbeyfield.

- http://www.sustainable-everyday.net/lacambre2005/?p=37

Site avec une fiche projet sur la Placette de Wezembeek-Oppem. Belle présentation.

- http://www.protestanet.be/sp/article139.html

Témoignage sous forme de questions-réponses d'un couple vivant à la Poudrière (Bruxelles)

Publications de LABISO sur certains habitats groupés

- http://www.labiso.be/ebooks/labiso_43_chante/index.html

Texte sur l'accueil familial d'enfants et adultes handicapés (Liège). Il reprend les implications, les difficultés, les joies, les peines,... qu'entraîne le fait d'accueillir une personne handicapée chez soi.

- http://www.labiso.be/ebooks/labiso_44_vivier/index.html

Texte sur l'Auberge du Vivier à Habay-la-Neuve, une "maison de repos" pas comme les autres ! En effet, les liens intergénérationnels y sont stimulés par l'intégration au sein du Centre Saint-Aubain agréé par l'ONE, un service d'aide aux familles accueillant temporairement depuis plus de 60 ans des enfants de moins de 7 ans.

- http://www.labiso.be/html/ebooks/fernand.html

Texte sur la maison Maternelle Fernand Philippe à Wanfercée-Baulet. Lieu permettant aux mamans de se poser quelques semaines ou quelques mois, d'être accompagnées pour trouver les ressources nécessaires afin de rebondir.

- http://www.labiso.be/html/ebooks/kangourou.html

La maison Kangourou (Châtelet) a été mise en place afin de permettre aux femmes toxicomanes de suivre un programme thérapeutique sans être séparées de leurs enfants. D'un côté l'apprentissage d'une vie sans produit, de l'autre celui d'une relation mère-enfant constructive. Pendant que les mères suivent leur traitement, les enfants vont à l'école ou en crèche.

- http://www.labiso.be/html/ebooks/abbeyfield.html

Publication sur l'Abbeyfield Monticelli à Villers-La-Ville. Il s'agit d'un habitat groupé pour personnes âgées en Province du Brabant Wallon.

Sites sur les aspects juridiques et notariaux

- http://www.copropriete.be/

Site de la fédération belge des copropriétaires. Il propose des informations juridiques, administratives, techniques,...sur la copropriété.

- http://www.notaire.be/info/acheter/600_copropriete_introduction_generale.htm

Site général sur les aspects notariaux. Plus spécifiquement sur la copropriété mais également pleins d'informations sur l'association des copropriétaires, les organes de la copropriété, les statuts,...

- http://www.notaire.be/info/societes/006_code_des_societes_07.htm

Site sur les sociétés coopératives.

- http://users.skynet.be/avocats/lasc.htm

Informations sur la société coopérative (constitutions, fonctionnements,...)

- http://www.febecoop.be/forcecoop/statut_jur_constitution.php

Site sur les coopératives nourrit par beaucoup d'informations.

- http://www.notaire.be/

Fédération des notaires de Belgique

- http://www.febisp.be/ES/statuts/SFS.html

La Société à finalité sociale

Sites personnes âgées

http://www.questionsante.be/outils/retraite.html

Bénéfices de vivre en habitat groupé pour les personnes âgées. Document téléchargeable : "Au temps de la retraite, emménager dans un habitat groupé".

- http://www.abbeyfield.com/ (en anglais)

Site reprenant le concept d'Abbeyfield, la liste des abbeyfields aux Royaumes-Unis mais également la partie FAQ répondant à une série de questions courantes. Quelques points de vue des résidents y sont également relatés.

- http://www.abbeyfield.be/jsp/index.jsp

Site Abbeyfield Belgique. On y retrouve des informations sur l'Abbeyfield de Villers-La-Ville, Entre Voisins à Etterbeek et la Maison Jean Remacle La Tour à liège. Une foire aux questions permet d'en savoir plus sur le principe Abbeyfield et la création d'une maison de ce type.

- Renseignez-vous sur ces sites pour alimenter votre réflexion !!
- Contactez les personnes responsables pour en savoir plus, pour organiser des visites.

Fiche géné07 : Qu'est-ce qu'un pôle ressource en matière d'habitat groupé ?

Un pôle ressource Habitat Groupé ?

Après une première vague d'engouement dans les années '70, l'habitat groupé revient en force aujourd'hui, trente ans après. Phénomène de mode ? Réponse à des difficultés financières d'accès au logement ? Besoin de collectif et de solidarité ?

L'habitat groupé, concept flou, en dehors de tout cadre réglementé, suscite un questionnement multiple : architecture – aspect juridique – patrimoine – aspects sociaux – environnement - …

Ce pôle ressources permettra de rendre accessible à tous des informations diverses, des espaces de réflexion et des pistes méthodologiques de réalisation concrète.

Il est réalisé avec le soutien du Ministre André Antoine pour deux ans (2005-2007).

Concrètement, Habitat et Participation veille à :

1. Réaliser un inventaire exhaustif des habitats groupés existants ou en construction en Région wallonne (voire au-delà) ;

2. Réaliser des journées de rencontres avec les porteurs de projets ;

3. Organiser des conférences-débats et visites de projets en Région wallonne ;

4. Créer un site Internet interactif qui comprend les données recueillies et permet de manière interactive aux utilisateurs d'Internet d'y déposer leur propre expérience et références : **www.habitat-groupe.be**

5. Créer un News (lettre de contact) Internet qui reprend l'avancement du projet, des contenus pratiques et utiles ;

6. Réaliser des outils méthodologiques (guide pratique, montages powerpoint, jeu…) à télécharger.

Signalez à Habitat et Participation :

- Les habitats groupés ne figurant pas dans l'inventaire (fiche géné11)
- Les places ouvertes dans votre projet
- Les terrains, maisons, bâtiments en vente
- De manière générale, toute information à diffuser via le site ou le newsletter.

Questionnez Habitat et Participation qui vous répondra ou vous réorientera vers des personnes ressources compétentes (architectes, notaires,…).

Fiche géné08 : Que contient le site Internet www.habitat-groupe.be?

Un site Internet a été spécialement conçu pour les habitats groupés en Wallonie (et Bruxelles) : http://www.habitat-groupe.be. Il contient une série d'informations que nous allons parcourir ci-dessous.

Les rubriques

- **L'Agenda.** On y retrouve aussi bien les activités organisées par Habitat et Participation (conférences, colloques, rencontres,…) que des activités proposées par les habitats groupés (journées portes, concerts, repas, expositions,…). N'hésitez pas à nous envoyer vos agendas par email à hep@tvcablenet.be pour les mettre en ligne.
- **Architecture.** Voici quelques plans d'habitats groupés scannés et téléchargeables directement.
- **Chartes, règlements, conventions,…** Comme son intitulé l'indique, cette rubrique propose quelques exemples de chartes, règlements d'ordre intérieur,… Consultez-les pour vous aider à élaborer vos propres documents de référence.
- **Documents.** Une série d'articles, reportages,… sur des sujets liés à l'habitat groupé.
- **Fiches projets.** Chaque fiche décrit un habitat groupé (lieu, public, projet,…) avec des photographies en illustration. Vous retrouverez également les renseignements pratiques pour contacter ou visiter cet habitat.
- **Intergénérationnel.** Des documents spécifiques aux habitats groupés intergénérationnels.
- **Inventaires.** Dans cette rubrique, vous trouverez l'inventaire des habitats groupés recensés en Région wallonne et en Région bruxelloise. Il y a également un inventaire des habitats groupés spécifiques pour personnes âgées ainsi que les architectes et notaires qui ont déjà œuvré dans la création d'habitats groupés.
- **Liens utiles.** Des liens Internet d'habitats groupés mais aussi de sites contenant des articles sur le sujet.
- **Newsletters.** Les Newsletters sont les lettres envoyées par Internet contenant des articles sur l'habitat groupé (urbanisme, juridique,…) à l'ensemble des membres inscrits sur le site.

- **Personnes âgées.** Dans cette rubrique, on retrouve une série d'articles relatifs à la personne âgée en habitat groupé.
- **Précarité sociale.** Deux études sur l'habitat groupé pour personnes en précarité sociale (guide pratique et habitat bois).
- **Presse.** Recueil des articles parus dans la presse à ce sujet.



L’inventaire cartographique

Un autre élément intéressant à visiter sur le site est l’inventaire cartographique qui permet de sélectionner plus facilement un habitat groupé par rapport à un territoire donné. Chaque habitat groupé est représenté par un symbole rouge qui renvoie à sa fiche projet.



Le Forum

Un forum est accessible sur le site Internet. C’est votre espace d’échanges !!! Si vous avez des questions, des remarques ou des réponses à apporter, laissez un message pour que tout le monde puisse en profiter. Les rubriques d’échanges sont l’urbanisme - le patrimoine - l’architecture, les aspects juridiques – notariaux, aspects écologiques – développement durable, fonctionnement au quotidien, …

L’autre partie du forum permet de poster des petites annonces. Celles-ci peuvent être de deux ordres : soit vous avez des places au sein de votre habitat groupé et vous recherchez des candidats (offre) ; soit vous êtes candidat et cherchez un habitat groupé adapté à vos besoins (demande).

Habitat Groupé

Forum Habitat Groupé

Index Le site Liste des membres Recherche Inscription S'identifier

Vous n'êtes pas identifié.

Habitat Groupé			
Forum	Discussions	Messages	Dernier message
Urbanisme - Patrimoine - Architecture	0	0	
Aspects juridiques - notariaux	1	2	18-05-2007 10:28:04 par Jacques DELOUVROY
Aspects écologiques - Développement durable	0	0	
Fonctionnement au quotidien	1	1	31-08-2006 11:38:48 par Sven
Habitat groupé et personnes âgées	1	2	21-05-2007 21:33:06 par benoitstavart
Habitat groupé et précarité	1	3	12-04-2007 10:34:31 par Liliane De Gussem
Divers	1	1	02-10-2006 11:56:48 par Bénédicte Dossin

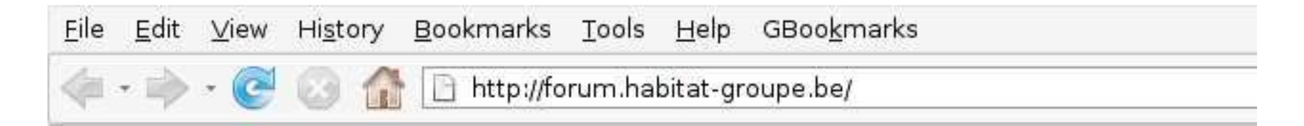
Petites annonces			
Forum	Discussions	Messages	Dernier message
Offres	21	32	06-07-2007 12:08:29 par webmaster
Demandes	13	26	05-07-2007 16:09:56 par Cedric

- Prenez le temps de parcourir le site, vous y trouverez probablement la réponse à votre question.
- Postez vos offres et demandes dans la partie forum.
- Questionnez les internautes sur des interrogations générales ou spécifiques.
- L'inventaire cartographique permet de sélectionner les habitats groupés dans un rayon « viable » pour vous.

Fiche géné09 : Comment s'inscrire sur le site www.habitat-groupe.be? Comment poster un message sur le forum ?

Comment s'inscrire sur le site

1. **Entrez l'adresse du forum dans votre navigateur.**



2. **Cliquez sur « inscription » dans le menu supérieur de la page d'accueil.**



3. **Choisissez un nom d'utilisateur et encodez votre adresse email.**

Veuillez saisir un nom d'utilisateur entre 2 et 25 caractères de long.

Nom d'utilisateur

Saisissez et confirmez une adresse e-mail valide

Vous devez saisir une adresse e-mail valide. Vous pouvez choisir de ne pas réveler votre adresse aux autres utilisateurs (voir ci-dessous).

e-mail

Confirmez votre adresse e-mail

4. **<u>Ensuite, cliquez sur le bouton situé plus bas « s’inscrire » pour valider.</u>**

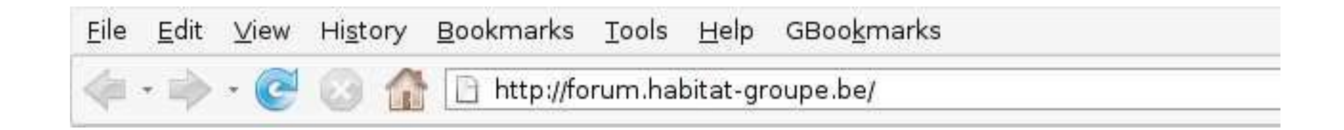
S'inscrire

A la suite de cela, un mail est automatiquement envoyé à l’adresse email encodée plus haut avec votre mot de passe.

Comment poster un message sur le forum

(Vous devez être inscrit pour pouvoir poster)

1. **<u>Entrez l’adresse du forum dans votre navigateur</u>**



2. **<u>Cliquez sur « S’identifier » dans le menu supérieur de la page d’accueil.</u>**



3. **<u>Encodez votre nom d’utilisateur et le mot de passe fourni dans le mail.</u>**

S'identifier

Saisissez ci-dessous votre nom d'utilisateur et votre mot de passe

Nom d'utilisateur

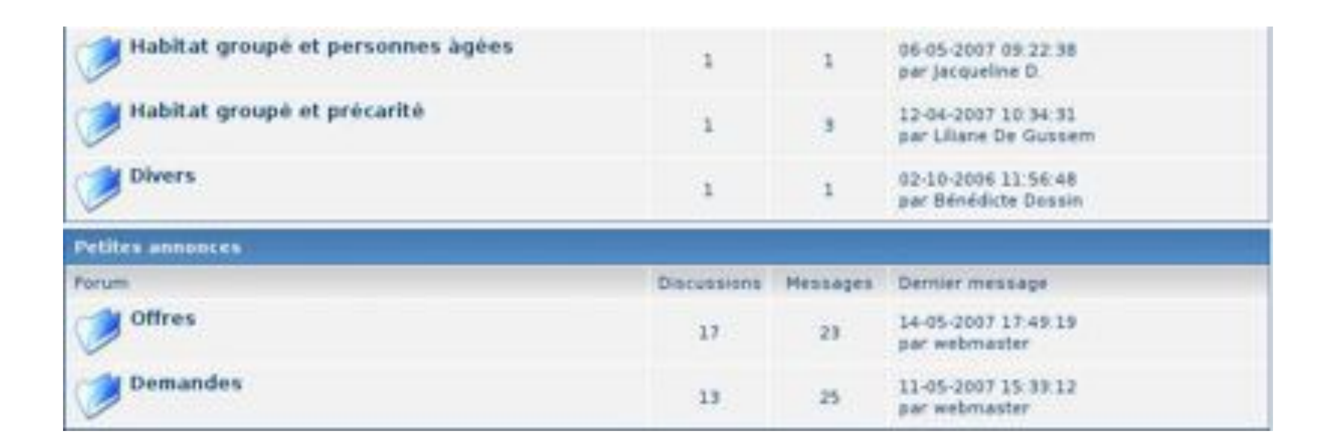
Mot de passe

Si vous ne vous êtes jamais inscrits ou si vous avez oublié votre mot de passe, veuillez cliquer ci-dessous sur le lien approprié.

Toujours pas inscrit ? Mot de passe oublié ?

S'identifier

4. **<u>Pour poster un message, sélectionnez la catégorie, par exemple « Demande » dans Petites annonces.</u>**



5. **<u>Une fois dans la catégorie voulue, cliquez en haut à droite sur « Nouvelle discussion ».</u>**



6. **<u>Ensuite, encodez le sujet et le texte de votre annonce.</u>**

Lancer une nouvelle discussion

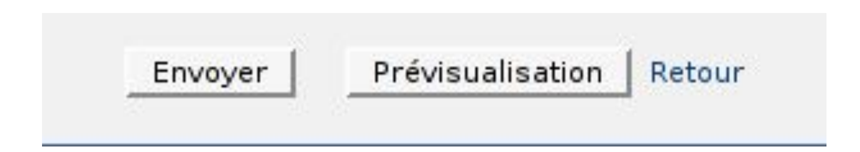
Veuillez écrire votre message et l'envoyer

Sujet

B I U http:// Img Code Quote

Message

7. **<u>Ensuite cliquez sur « Envoyer » pour valider.</u>**



Félicitation, vous venez de réussir à encoder un message sur le forum !!!.

Fiche géné10 : Comment créer un blog sur mon habitat groupé ?

De manière générale, lorsqu'on a un projet à réaliser, en cours de réalisation ou réalisé, on souhaite en faire part au plus grand nombre de personnes par fierté, par nécessité d'échanger,… L'habitat groupé ne déroge pas à ce constat. Un des moyens les plus rapides pour mettre cette information à disposition reste le réseau Internet. Conjointement aux sites Internet, on retrouve les blogs. Qu'est-ce qu'un blog ? De façon très synthétique, un "blog" (ou "weblog") est un site Web personnel composé essentiellement d'actualités (ou "billets"), publiées au fil de l'eau et apparaissant selon un ordre ante-chronologique (les plus récentes en haut de page), susceptibles d'être commentées par les lecteurs et le plus souvent enrichies de liens externes.
(Source : http://www.pointblog.com/abc/dfinition_du_blog.htm)

Concrètement, comment se présente un blog ? Je vous propose de regarder le blog de nos amis du Bois Del Terre (Limelette), exemple parfait d'une réalisation sobre et efficace.


Bois del Terre

MARDI, JUILLET 24, 2007

Les grands moments : le 24 mars 2002

C'était un magnifique dimanche de printemps, 29ème jour de notre épopée...

Après ce spaghetti fondateur du 23 février 2002, les trois familles ont visité (le 2 mars) un premier terrain à Céroux-Mousty : les ruines d'une ferme peu engageante. Une deuxième réunion, le 9 mars, pour se mettre d'accord sur une charte, essai de synthèse entre les textes produits par chacune des familles et exprimant leur vision de l'habitat groupé.

Dimanche 25 mars : rendez-vous à 14h chez Jacques et Anne France pour une visite cycliste des beaux coins d'Ottignies.

Et nous voilà descendus d'une traite jusqu'à la rue des Fusillés. Petite halte devant la prairie du poney, juste avant le viaduc de la rue du Blanc-Ry. Arrivés à la lisière du bois de Lauzelle, nous tournons à gauche. Objectif : jeter un oeil sur les prés au bout de l'impasse : magnifiques ! Nous décidons de faire les recherches sur ce terrain (à qui appartient-il ? serait-il constructible ? à vendre ?)

Nous tournons une fois encore à gauche et remontons le petit sentier. Nous abandonnons les vélos pour quelques minutes de balade à pied dans les sous-bois (et un petit pipi).

En ressortant de la rue, nous nous arrêtons une minute devant une

Qui au prochain déménagement ?

Judith
Jean-Benoît & Laurence
Julie & Yves
Laura le poney

Vote
Afficher les résultats

On y retrouve l'état d'avancement des travaux, des photographies, des états d'esprit, des états d'âmes, des joies, des déceptions,…

Comment créer un blog rapidement ? Pas besoin d'être ingénieur en informatique pour pouvoir mettre rapidement en ligne cet outil. Voici les grandes étapes de création d'un blog avec un hébergeur over-blog à titre d'exemple. Les autres hébergeurs proposent des méthodes de création quasi identiques.

1) Entrez dans votre navigateur l'adresse suivante : http://www.over-blog.com/inscription-blog-6.html



2) Complétez les différents champs demandés (adresse email, mot de passe, nom de votre blog ainsi que la catégorie)
3) Vous allez recevoir un message de confirmation dans votre boîte email.
4) Retournez sur le site over-blog.com et cliquez sur l'onglet administration. Vous arrivez sur la page ci-dessous qui vous permettra de configurer votre

blog. Pour rédiger et mettre en ligne vos articles, cliquez sur publier. Voilà votre blog et votre premier article créés !!!



5) Allez voir le résultat sur http://nomdevotreblog.over-blog.com

Fiche géné11 : Inventaire des habitats groupés en Région wallonne et sur la Région bruxelloise

Brabant Wallon

Le Bois del Terre

En chantier depuis août 2006, l'habitat groupé du Bois del Terre comptera bientôt 6 maisons unifamiliales en ossature bois et un pavillon commun en bordure du bois de Lauzelle, à Limelette (Ottignies). Son projet est de s'inscrire dans une logique de développement durable en optant pour la cogénération, l'utilisation optimale de l'eau de pluie, des maisons basse-énergie, un zeste d'intergénérationnel et un max de convivialité. Rendez-vous en septembre 2007 !

Rue du Blanc-Ry, 145 1342 Limelette
Personne de contact : Stéphane Vanden Eede Tél : 0472 / 752 800 Courriel : boisdelterre@skynet.be
Sur le web : http://boisdelterre.blogspot.com

La Tarlatane (Virginal))

Le "Couvent" se transformera en habitat groupé, espace culturel et crèche. Comme vous le savez sans doute, les locaux de l'ancien couvent et de l'école secondaire des Sacrés Cœurs de Virginal est en passe d'être investie par huit familles qui désirent y élire domicile… Un tel changement peut susciter pas mal de questions…

Source : http://www.ittreculture.be/fr/petit-tram/actualites-de-ittre

Rue du Centre, 15
1460 Virginal
Personne de contact : Matthieu Bonaventure
Tél : 0498/10.50.16.
Mail : habitat@tarlatane.be

Les 3 Petits Cochons

Avenue Albert 1er, 53
1490 Court-Saint-Etienne
Personne de contact : Alain Trussart
Tél : 010/61.32.13
mail : alaintrussart@ecolo.be

Le Hameau

3 jeunes couples et leurs enfants voulaient construire ensemble pour partager un plus grand espace vert commun (2 hectares), réaliser des économies au niveau de l'achat du terrain et de la construction de leur maison et partager certains services dans un esprit de bon voisinage. Le terrain est situé en dehors du village à la l'orée d'un bois. Actuellement, le Hameau est constitué de 13 habitations.

Rue de la Ferme du Plagniau, 121/145
1331 Rosières
Personne de contact : Guy Verwacht
Tél : 02/654.02.13.
mail : guy.verwacht@skynet.be

Hepsilone

Habitat groupé situé à Louvain-La-Neuve dans les nouveaux quartiers Bruyères. Il est composé d'une dizaine d'habitations formant un espace privilégié mais ouvert au public. En effet, l'ensemble s'articule autour d'un jardin traversé par un chemin piétonnier. Chaque habitation possède son habitation individuelle ainsi qu'un jardin privatif à l'arrière de la maison. Hepsilone a également une maison communautaire permettant d'organiser des fêtes, spectacles, activités diverses,...Cette maison est mise à disposition des personnes du quartier qui le souhaitent.

Rue des Poètes, 5
1348 Louvain-La-Neuve
Personne de contact : Jean-Yves Saliez
Tél : 010/40.01.34.

Le Petit Béguinage

Projet d'habitat groupé de 7 maisons réalisé par les personnes vieillissantes elles-mêmes dans une perspective de prévention des difficultés liées à l'âge (perte d'autonomie,...) selon un modèle de petites maisons individuelles et d'un espace commun (petite maison commune avec cuisine, salon, espace de spiritualité). Acte de base en copropriété et plans architecturaux réalisés par les futurs habitants. A l'entrée de l'espace commun, se trouvent un règlement commun et des valeurs partagées. Volonté de montrer que chacun doit se responsabiliser face à son vieillissement. Cet habitat se définit comme étant « une recherche sur une autre manière d'habiter, qui s'efforce d'offrir les avantages du 'vivre chez soi' et du 'vivre ensemble' selon les valeurs de l'Evangile, du partage et de la fraternité ».
(cfr « ***Où vivre mieux*** » - Fondation Roi Baudouin – janvier 2006)

Rue Neufmoustier, 1, boîte 8
1348 Louvain-La -Neuve
Personne de contact : Pierre Huvelle
Tél : 010/45.76.11.

mail : huvellehoe@tiscali.be

Les Arbrelles

Cet habitat groupé composé de 6 familles situé sur un terrain de plus ou moins un hectare. A l'origine en 1985, le souci écologique était déjà bien présent avec l'implantation de panneaux solaires. Chaque famille a la possibilité d'avoir sa propre maison. Chacun peut dès lors vivre ses relations familiales indépendamment du reste du groupe. Les Arbrelles est la contraction d'"Arbre" et d'"Elle" pour mettre en évidence la conjugaison de la puissance et l'importance de l'arbre avec la féminité de « elle ». Mélange masculin et féminin, c'est un peu avoir les pieds, les racines dans la terre et la tête dans les étoiles.

Vieux Chemin de Nivelles, 21
1440 Braine-Le-Château
Personne de contact : Lise Thiry
tél : 02/366.22.23.
mail : lthiry@tiscali.be

La Ferme de Mousty

En 1979, une première famille est intéressée par la vente d'une ancienne ferme agricole typique du Brabant Wallon. En dehors de la beauté du corps de logis notamment, l'opportunité d'acquérir 75 ares a été déterminante. Particularité, dans la convention une interdiction de séparer le terrain par des haies ou des barrières est prévue. Actuellement, 6 familles habitent dans les différentes parties de la ferme aménagée autour d'une magnifique cour pavée.

Rue Chapelle Notre-Dame, 3
1341 Céroux-Mousty
Personne de contact : Thierry Oldenhove
tél : 010/61.14.57.

Lauzelle

Habitat groupé accueillant quelques familles dans des maisons unifamiliales mitoyennes. Situé dans le quartier du même nom à Louvain-La-Neuve, il abrite des jardins privatifs à l'arrière ainsi qu'une maison communautaire au-dessus des garages. Parfois utilisée comme salle de jeu, parfois salle de réunion, cette maison est la pierre angulaire de cet habitat groupé. L'intégration d'un point de vue architecturale est particulièrement réussie. On ne s'aperçoit pas que l'on est devant une "structure" et un mode d'habitat différent.

Route de Mont-Cornillon, 19
1348 Louvain-La-Neuve
Personne de contact : Roger Hagelstein
tél : 010/45.25.90.
mail : hagelstein@urba.ucl.ac.be

La Ferme de Hemptinne

Magnifique ferme située dans la commune d'Orp-Jauche avec un terrain d'un hectare (prairie et verger) traversé par un petit ruisseau (Ghette). Habitat groupé démontrant l'intérêt pour la sauvegarde du patrimoine et dans ce cas plus particulièrement de patrimoine agricole en milieu rural. La Ferme est habitée par neuf familles qui occupent des maisons unifamiliales privatives possédant chacune un jardin également privé. Le reste des infrastructures est collectif : verger, potager, aires de loisirs,...

Rue de la Marne, 9-27
1350 Orp-Jauche
Personne de contact : Jean-Claude Pierquin
mail : pierquinjc@skynet.be
tél : 019/51.69.28.

Abbeyfield Monticelli

Le concept de base est de réaliser un habitat qui s'implante dans un quartier parmi d'autres et ressemble à toutes les maisons pour ne pas stigmatiser ce type d'habitat destiné aux personnes vieillissantes en état de sentiment solitude ou d'insécurité. Il s'agit de vivre en communauté tout en gardant son indépendance. Privilégier l'ambiance familiale. L'aide sociale porte le nom de "maîtresse de maison" pour se démarquer d'une fonction sociale ou médicale. Le projet à Villers la Ville (ancien couvent) comprend 11 flats individuels de 33 à 70 m2. Il est reconnu comme « maison Abbeyfield », ce qui implique la présence de bénévoles qui aident les habitants à réaliser leurs projets de vie ainsi qu'un repas en commun par jour.
(cfr « ***Où vivre mieux*** » - Fondation Roi Baudouin – janvier 2006)

Rue Bois Pinchet, 15
1495 Villers-la-Ville
Tél : 071/87.81.11
Fax : 071/87.81.21
abbeyfield.asbl@skynet.be
Personne de contact : Mr Léon Speeckaert

Les Verchons

Situé dans le plus ancien quartier de Louvain-La-Neuve (Biéreau), cet habitat groupé possède un jardin collectif qui accueille une maison communautaire ouverte aux activités de quartier (réunions, activités,...). Les maisons individuelles construites en 1976 sont tout à fait typiques du quartier. Ce projet a connu peu de rotations en 30 ans de vie.

Place de la Neuville, 12
1348 Louvain-La-Neuve

Tél : 010/45.02.08.
Personne de contact : Pierre Govaerts

La Baraque

Il était une fois un village heureux nommé "La Baraque". Une vingtaine d'habitants y vivent de culture, mènent une vie calme et paisible. Après l'arrivée en 1973, certains refusent de partir. Evoluant au fil des ans, la Baraque est un joyeux mélange d'habitations très différentes : roulottes, cabanes, fermes, bulles géodésiques, serres,... installées dans un ancien verger. Encore actuellement, les habitants revendiquent leurs différences à vivre de manière différente.

Rue de la Baraque, 123
1348 Louvain-La-Neuve
Personne de contact : Josse Derbaix
mail : josse.derbaix@tiscali.be
tél : 010/45.28.29.

Bois des Etoiles

Rue des Renivaux, 29
1340 Ottignies
Personne de contact : Sébastien Duthoit
mail : duthoitseb@yahoo.fr
Tél : 010/61.54.01.

La Ferme de Louvranges

La Ferme de Louvranges a été conçue à partir d'un bâtiment existant : une ancienne ferme en carré. Des transformations en 1979 ont été apportées afin d'accueillir les 5 familles indépendantes, un atelier, six studios d'accompagnement et une chapelle. Le projet permet d'accueillir des personnes en difficultés et les aider à se réinsérer dans la société.

Chemin du Vieusart, 192
1300 Louvranges
Personne de contact : Martine Van Ruymbeke
mail : mdh@mail.be

La Cité Bénédi

Deux couples et une fraternité de trois religieuses se situent au départ du projet. Le terrain de plus de 2 hectares trouvé, la construction commence en 1981. Constitué en coopérative, aucun logement n'est acquis en propriété privée. Les coopérateurs résidents sont locataires emphytéotes. En plus des habitations individuelles, une piscine couverte, un jacuzzi, un dojo ainsi qu'une importante

infrastructure permettant d'accueillir de nombreux évènements culturels sont accessible à l'ensemble des habitants. Parallèlement, une asbl a été créé qui s'occupe de la gestion quotidienne et de l'animation culturelle.

Chemin du Vieusart, 162
1300 Louvranges
Personne de contact : Pierre François
Mail : PFrancois@yucom.be
Tél : 0486/96 39 69

Résidence du Moulin

36 logements (28 studios et 8 appartements) occupés par des personnes âgées valides. Pas de personnel médical ni de garde de nuit. Style résidence-service avec possibilité de manger dans un restaurant à midi. Volonté de créer des liens intergénérationnels avec la crèche ainsi qu'avec les enfants de l'école qui sont à proximité. Formation de "raconteur-citoyen" en 2000 pour en faire des lecteurs pour les enfants.

Rue du Moulin, 23
1340 Ottignies
Tél : 010/43.65.11(= tél CPAS)
Contact : Madame Monty

Résidence Malvina

Une cinquantaine de résidents dans un logement de type habitat service. L'écoute est très importante pour les gestionnaires de cet habitat. Des liens ont été tissés avec l'école à proximité (animations hebdomadaires); des enfants rendent de plus en plus visite aux "aînés" durant les récréations.

Rue du Champ Dabière, 18
1342 Limelette
Tél : 010/42.14.50
Mail : residence.malvina@skynet.be
Contact : Madame Daufresne

Liège

Résidence des Hauteurs

Résidence mise sur pied par l'IPAL (Intercommunale des Personnes Agées de Liège et des environs). Elle est constituée de 15 appartements et d'un centre de services communs. Cette résidence est destinée à des personnes âgées de 60 ans et plus et offre, grâce à la présence de 4 auxiliaires de soins, un service de restauration ainsi qu'une aide psychosociale accessible aux locataires et aux

personnes âgées du quartier. Le bâtiment est totalement accessible à des personnes à mobilité réduite. En dehors de leurs heures de présence, les personnes qui le souhaitent sont reliées à une centrale de biotélévigilance ; en cas de besoin, des infirmières à domicile ou des aides familiales peuvent également intervenir.
(cfr « ***Où vivre mieux*** » - Fondation Roi Baudouin – janvier 2006)

Rue M. L. King 1A
4000 Liège
Tél : 04/225.59.00
Fax : 04/225.59.15
Personne de contact : Monsieur Jean Loiseau
Mail : j.loiseau@ipal.be

La Résidence Notre-Dame

La Résidence Notre-Dame est une Maison de Repos et de Soins de 128 lits. Située en bord de Meuse, au sein d'un grand parc arboré et à proximité du centre ville, la Résidence met un point d'honneur à offrir un encadrement et des services de qualité à l'ensemble de ses résidants quel que soit leur degré d'autonomie. Plusieurs locaux communs sont à la disposition des résidants : salons, salle à manger, cafétéria, bibliothèque, salon de coiffure, salles d'animation, chapelle ainsi que d'autres plus spécifiques : kinésithérapie, ergothérapie et club cantous.

(Source : **http://www.acis-group.org/130/accueil.php#)**

Avenue de la Croix-Rouge, 1A
4500 Tihange
Tél : 085/24.40.50.
Fax : 085. 24 01 87
Personne de contact : Monsieur Pierre PIZZINAT
mail : notre-dame-huy@acis-group.org

Le Balloir

Projet intergénérationnel qui allie personnes âgées dans deux lieux distincts (l'un type maison de repos et l'autre type habitat groupé - résidence service), des enfants seuls ou accompagnés de leur mère et des jeunes mamans en difficultés qui s'occupent de couture et vente de vêtements de seconde main. Toute l'architecture de l'habitat (intérieur et extérieur) permet de créer des passages entre ces trois groupes. Des personnes vieillissantes vont par exemple effectuer le suivi scolaire des enfants.

Place Sainte Barbe, 11
4020 Liège

Tél : 04/344.81.47
Fax : 04/349.83.89

Le Vallon

rue du Vallon, 11
4624 Romsee
Personne de contact : Clotuche G.
043/58.66.67.

Communauté de Val- Dieu

L'abbaye N-D du Val-Dieu à Aubel, havre de paix au creux du Pays de Herve, dans le diocèse de Liège, à l'est de la Belgique, est une abbaye de l'Ordre de Cîteaux (les cisterciens). Riche d'une longue histoire, elle connaît aujourd'hui un renouveau. Il est assuré par la Communauté Chrétienne du Val-Dieu. Dans un monde qui se cherche, dans la diversité des manières d'être, de penser et de faire, dans l'anonymat de la grande ville, il s'agit de proposer une manière de vivre ensemble pour que la vie chrétienne soit présente comme un ferment. La vie et la Règle de saint Benoît, la vie et l'œuvre de saint Bernard, les traditions bénédictines et cisterciennes, la communauté de Taizé , l'expérience de la communauté de familles de la Vieille Voie, les expériences et les écrits de différents témoins ont inspiré la manière d'envisager ce renouveau.
(Source : http://www.evolutionbuilder.com/val-dieu/)

Val-Dieu, 227
4880 Aubel
Personne de contact : Schenkelaars
tél : 087/69.28.20.
mail : schenkelaars@skynet.be

Eco-Village de la Paix de Dieu

Né, il y a quelques années, dans l'esprit de deux des fondateurs de l'asbl, le projet de créer un écovillage dans notre région a trouvé une terre d'accueil au lieu dit « Dieu-le-Garde » à proximité du site de la Paix-Dieu et de sa remarquable abbaye en restauration. Le concept de développement durable, se distinguait clairement par : l'intégration dans le lotissement, à côté des zones d'habitat, d'une zone d'activités économiques (petits commerces, petites entreprises), d'une zone de formation et d'une zone culturelle; une volonté de développer dans et autour du village une vie sociale importante marquée par la convivialité : l'écovillage est un lieu ouvert à tous (riverains et autres) ; l'importance accordée au respect de l'environnement-importance des zones vertes, structure et nature des voiries, nature des matériaux de construction, etc. avec, en particulier, une gestion domestique de l'eau très performante. Elle

repose sur l'utilisation importante - mais pas exclusive - de l'eau de pluie et sur l'épuration individuelle puis collective des eaux usées sur le site même.

Source : http://users.swing.be/ecovillage/projet_a_jehay.html

rue Gustave Robert, 15
4540 Jehay
Personne de contact : Philippe Lange
mail :
tél : 085/31.44.55.
info@ecovillage.be

Espace Fraternel

En 1987, suite à la rencontre de deux publics en situation de besoin (personnes sans abri ayant des expériences de squatt) et Germain Dufour qui avait des difficultés à payer son loyer, le projet a pris naissance. Le projet a été accepté par la Ville et par le pouvoir subsidiant, la Région wallonne. Un subside a été obtenu pour la restauration des immeubles. Espace fraternel est une association de fait créée et gérée par Germain Dufour depuis 34 ans. Les bâtiments visés accueillent actuellement un logement communautaire hébergeant +/- 8 personnes. L'objectif est également de restaurer les logements pour pérenniser la dynamique actuelle. La restauration terminée, les bâtiments hébergeront 4 logements d'insertion, 1 logement de transit, des espaces communs et une épicerie de quartier (ou toute autre affectation à vocation "sociale"). (Source : http://www.lestournieres.be/actu.php)

Espace fraternel
Rue Volière, 1
4000 Liège
Tél/Fax : 04/221.24.25

Communauté du Fond Saint-Servais

rue du Fond Saint-Servais, 16
4000 Liège
Personne de contact : Roger Franssen
tél : 04/221.08.93

Communauté de Saint Walburge

Installées depuis le début des années 90, les six familles qui à l'origine faisaient partie du même groupe de prière. Dans un choix d'uniformité, les six habitations sont strictement identiques avec les mêmes cubages. Ils se sont constitués en

coopérative où chacune des familles possède 2 parts sur les douze au total. Le projet est de type religieux s'inspirant de la tradition bénédictine, de la règle de Taizé et exprimant leur foi de manière plus communautaire, en restant totalement solidaires et engagées dans la vie du quartier et de la paroisse.

Vieille Voie de Tongres, 31
4000 Liège
Personne de contact : Schenkelaars
041/26.37.85
mail : schenkelaars@skynet.be

Collectif Logement Hannut

Projet en construction avec dimensions intergénérationnelles, sociales, sportives, culturelles et environnementales. Volonté, dans un espace rural, de créer du logement bon marché pour certains publics. Projet mené par le collectif logement. Il est constitué de trois bâtiments accessibles entre eux via un grand jardin communautaire. Il offrira 4 studios et 7 appartements à des jeunes personnes avec enfants, des personnes seules (jeunes ou vieillissantes) et à des personnes retraitées.

Collectif logement d'Hannut – Maison de la Solidarité asbl
Rue Zénobe Gramme, 42
4280 Hannut
Tél/Fax : 019/51.09.79
Mail : collectif.logement@versateladsl.be

La Tanière des Tournières

Les « Tournières » est une société coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale qui acquiert des bâtiments et terrains pour les mettre à disposition d'associations et de collectifs et/ou pour les affecter à du logement social ou à loyer modéré. L'accent est mis sur la mixité sociale. Le travail est effectué dans une perspective sociale de réhabilitation des quartiers populaires. A travers la rénovation de ces bâtiments, les « Tournières » favorisent la formation par le travail et l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement. (Source : http://www.lestournieres.be/tour.php)

Rue Pierreuse, 19/21
4000 Liège
Personne de contact : Catherine Desert
tél : 04/221.01.32
Mail :catherine@lestournieres.be

Communauté de la Verte Voie

En 1973, la maison est achetée et la Communauté de la Verte Voie et est constituée en société civile à forme coopérative. Voici quelques-unes de ces caractéristiques : un grand jardin, un potager commun, des poules, des pièces communes, des repas communs, gestion des travaux et tâches à se partager, activités communes... L'habitat groupé est très actif dans le milieu associatif. En effet, sept associations sont hébergées dans la maison. Actuellement, le projet a évolué et seulement une famille-fondatrice y réside encore même si les autres sont restées membres de la coopérative. Les autres personnes sont des familles, des étudiants,...qui adhèrent au projet collectif selon leurs envies et besoins de collectif.

Verte Voie, 13
4890 Thimister
Personne de contact : Joseph Vandeberg
tél : 087/44.65.05.

La Maison Jean-Remacle de la Tour (Abbeyfield)

Il s'agit d'un joli manoir classé du XVIIIème siècle, entouré d'un grand parc, en bordure de la Meuse. La maison Jean-Remacle de la Tour a été mise à notre disposition par la Fondation de Coune, par l'intermédiaire de la Fondation Roi Baudouin. Les travaux de restauration et d'aménagement pris en charge par la Fondation Roi Baudouin, ont été de longue durée en raison du classement des bâtiments par la Commission des Monuments et Sites.
(Source : http://www.abbeyfield.be/jsp/home.jsp?paraKey=10)

Rue Gabrielle de Coune, 10
4600 Lixhe
Personne de contact : Marcel Reul
Tél : 04/379.40.72
Mail : mreul@tiscali.be

Namur

Le projet

Notre projet est de construire un petit hameau de cinq ou six logements, privatifs, mais avec en communs divers bâtiments et terres à WAVREILLE

(ROCHEFORT). Bien plus que des maisons et des jardins, c'est tout une philosophie de vie que nous tentons de construire sur ce terrain, une vie dont simplicité, créativité ecologie et convivialité seraint les maîtres mots...

Quant au nom "ecoquelicot", c'est celui que nous donnerons à notre salle commune, pratique et festive, et qui sera le cœur du hameau...

Site Internet : http://www.ecoquelicot.be
Contact : petite.ferme.de.wavreille@skynet.be

La Caracole

Chemin de la Caracole, 8
5000 Namur
Personne de contact : Lefèvre Luc
Tél : 081/22.17.43.

Le Vert Galant

Cette structure d'habitat a été créée en 1970 et est ainsi à la base du concept des résidences services. Le public cible est essentiellement composé de personnes âgées, mais aussi de personnes dites assimilées (accidentés ou personnes ayant subi un traumatisme psychologique) A la différence de ces dernières, il s'agit de proposer un habitat groupé autogéré en copropriété (67 logements situés dans deux bâtiments à étages avec des espaces collectifs en liaison au rez-de-chaussée : salon et salles communes). Les résidents peuvent y être locataires ou propriétaires (actuellement : 50% propriétaires et 50% locataires). En région wallonne, on trouve deux expériences de ce type : l'une à Gembloux (1970) et l'autre à Namur (1975).

Chaussée de Charleroi, 24
5030 Gembloux
Tél : 081/61.29.91
Fax : 081/61.60.26
www.levertgalant.be
Contact : Monsieur Wargny

L'Accueil Familial

Le principe est l'accueil de personnes vieillissantes dans des familles d'accueil qui mettent à leur disposition une chambre spacieuse. Ce modèle rejoint des expériences en France et au Québec ainsi que le concept d'habitat kangourou. Les familles peuvent ainsi accueillir de 1 à 3 personnes vieillissantes. Un contrat

est passé et une indemnité journalière est perçue par la cellule familiale accueillante.

OPAS (Organisme Provincial d'Action Sociale) de Namur
Rue Marie Bourtonbourt, 2
5000 Namur
Tél : 081/72.95.35
Fax : 081/73.89.32
Contact : Madame Jaucot

Ferme communautaire

La ferme est le lieu de vie quotidien d'une trentaine de personnes, impliquées ou non dans les activités. C'est une approche de la vie qui n'a rien de bien nouveau, mais qui offre une autre ouverture à pas mal de problèmes quotidiens. Ce n'est ni plus ni moins, que la reproduction quelque peu oubliée de ce tissu d'entraide et convivialité que l'on connaissait dans les villages autrefois. C'est un projet de solidarité active qui favorise l'échange, l'entraide et les rencontres, tout en préservant le bénéfice de la vie privée, l'espace et l'identité de chacun.

(Source : http://www.vevyweron.be/)

Rue Vévy-Wéron, 15
5100 Wépion
Personne de contact : François Bastin
Tél : 081/85.69.27.

Le V.E.R.G.E.R

10 familles motivées par le respect de l'environnement, la recherche de relations conviviales réunies dans un habitat groupé écologique composé de 9 parcelles et d'un verger de 35 ares en copropriété. Une série de projets et de réalisations ont été effectuée dans cette philosophie : autoconstruction partielle, valorisation de l'eau de pluie, chauffage par le sol, toilettes sèches, et bien d'autres encore !

Rue Colonel Maniette, 62
5020 Temploux
Personne de contact : Patrick Auquière
Tél : 0479/79.04.78
Mail : p.auquiere@mrw.wallonie.be

Novastar

Route de Rochefort, 74
5570 Beauraing
Personne de contact : Benoit Rémy
Tél : 0495/24.03.17

Mail : novastar@tiscali.net

La Ferme de Pâques

A l'origine, une ferme en pierre du pays condruzien louée par un père jésuite désireux d'accueillir des familles dans un projet plus communautaire. Les espaces extérieurs sont communs à tous ainsi qu'une remise-atelier et un local transformé en chapelle où se célèbre régulièrement l'eucharistie. Cet habitat groupé joue la carte de la solidarité et le respect mutuel des personnes.

Rue du Monin, 73
5362 Achet
Personne de contact : François Parent
Tél : 083/61.17.62.

La Sève

La Sève scrl est une société coopérative constituée de plusieurs habitants. Cette communauté rénove les bâtiments qu'elle a commencé à occuper. Elle organise des formations telles que le plafonnage à l'argile.
Source :
http://www.ecoconstruction.be/formclaytec.pdf#search=%22la%20s%C3%A8ve%20ohey%22

Rue de Gesves, 190
5350 Ohey
Personne de contact : Natacha Vandereecken
Tél : 0476/45.71.66.
Mail : n.vandereecken@tiscali.be

Hainaut

Les Cantous de Mariemont

Dans le Midi de la France, le CANTOU désigne le coin du feu, avec ses différentes connotations : famille, chaleur, aide, écoute,... Le Cantou est une petite unité d'espace de vie communautaire qui recrée l'ambiance du coin du feu, où les personnes prennent part à la vie quotidienne comme si elles étaient chez elles. Le projet veut promouvoir l'autonomie collective lorsque l'autonomie individuelle n'est plus possible dans un environnement protégé (par exemple pour des personnes en démence sénile légère). On encourage la personne à continuer à exploiter au maximum ses capacités par exemple par la participation aux activités quotidiennes. Il existe des formules pour habitat uniquement de jour.

Chaussée de Mariemont, 92
7140 Morlanwelz
Tél : 064/88.71.11 (Mariemont Village)
Tél : 0475/300.567 (Association belge des Cantous)
Contact : Monsieur Robert Devillers
Mail : robertdevillers@hotmail.com

Le RAAS (Réseau Alternatif d'Aides et de Services asbl)

Maison qui propose un accueil pour 7 à 8 personnes. Le public cible est actuellement mixte : personnes âgées dans un institut médico-psycho-pédagogique et des personnes plus jeunes, souffrant de handicaps légers qui ont rejoint progressivement le groupe. L'asbl s'occupe des services aux personnes plus âgées.

Chaussée de Bruxelles, 91
7061 Casteau
Tél/Fax : 065/72.85.36
Contact : Monsieur Philippe Mercier

La Communauté de la Poudrière

Rue Neuve chaussée, 80/82
7600 Péruwelz
Tél : 069/77.43.44.
Mail : lapoudrierepwz@swing.be

Abbaye de Saint-Denis en Brocqueroie

L'Abbaye de Saint-Denis a été rachetée par plusieurs familles de la Région de Soignies et de Mons. Dans un magnifique cadre bucolique de 18 hectares « intra-muros » et traversé par le cours d'eau du même nom, quelques fondateurs ont convaincu leurs amis et connaissances d'acquérir, de restaurer et de gérer en commun le site de l'Abbaye de Saint-Denis. Très bel exemple de sauvegarde du patrimoine via l'habitat groupé : grange, ancienne filature, tour de guet,…

Rue de la Filature,4
7034 Saint-Denis
Personne de contact : Monsieur Samson
Tél : 065/73.15.11.
Mail : pin31485@scarlet.be

La Chèvrerie

La Chèvrerie est née spontanément en milieu rural. Les motivations de départ sont à la fois d'ordre idéologique, social et économique. A l'origine, il y avait deux habitations. La première est occupée par un chèvrier, la seconde par une famille. Chacun est propriétaire de sa partie et le groupe possède un terrain d'1 hectare 30 comprenant des pâtures, un verger, des cultures céréalières et maraîchères.

Rue Gossec, 29
6458 Froidchapelle

Sart-Saint-Nicolas

Habitat groupé préfabriqué (partiellement autoconstruit. Situé au pied d'un terril, cet habitat groupé s'articule autour d'une place arborée, lieu de rencontre et de convivialité. Le terrain de 2 hectares accueille 14 habitations privatives. Initié par un groupe d'amis et de connaissances, conscients du problème posé par le mode d'habiter, décident d'aménager un cadre de vie conforme à leurs besoins.

Rue Sart-Saint-Nicolas, 2
6001 Marcinelle
Personne de contact : Emmanuel Simon
Tél : 0495/53.46.11.
Mail : manu-simon@scarlet.be

Le Pouly

La dynamique intergénérationnelle permet à des publics porteurs de préjugés réciproques de se rencontrer, d'apprendre à se connaître, de vivre des expériences communes. Ce centre de jour accueillant des personnes handicapées mentales, à comme volonté d'intégrer "sa" population à celle du village dont 60 % sont des personnes âgées. Le village est dépourvu de commerces et de marché et donc, à partir d'un dépôt de fruits et de légumes, s'est créé une épicerie pour répondre à un besoin de la population. Vu que certaines personnes ne savent plus se déplacer, des livraisons à domicile sont organisées. Le magasin est le point central de la dynamique intergénérationnelle, mais, des moments de rencontre ont également lieu à l'occasion de fêtes ou d'activités d'échanges de savoirs. (Source : http://www.courantsdages.be/rubrique.php3?id_rubrique=22)

Rue Willy Squélord, 9
5600 Jamagne
Personnes de contact : Marie-Claire Eubben et Claude Gilles
Tél : 071/66.79.15.
Mail : lepouly@begacom.net

La Charmille

La Charmille est une maison de repos qui se veut une maison de vie. Le caractère intergénénérationnel est présent dans la relation soignant-soigné dès l'engagement du personnel et l'accueil d'un (futur) nouveau résident favorisant dès lors plus une relation d'échange que de dépendance. Un petit journal mensuel "le petit courrier" sert de lien entre les résidents, les familles et autres. L'ouverture de l'établissement vers l'extérieur permet de lutter contre les sentiments d'isolement, de solitude, d'inutilité des personnes âgées et des autres

générations : expositions où les résidents sont les guides, services de "petites courses" assurés par les jeunes du village, activités avec les écoles maternelles, primaires et secondaires… (Source : http://www.courantsdages.be/rubrique.php3?id_rubrique=16)

Rue des Vignobles, 2
6230 Thiméon
Personnes de contact : Pascal Tavier et Françoise Dublet
Tél : 071/34.10.02.
Mail : lacharmille@pi.be

Trempoline

L'asbl Trempoline existe depuis 1985 et offre, entre autres, un programme thérapeutique résidentiel à des personnes toxicomanes. Sa mission première est « d'apprendre aux personnes toxicomanes à autogérer leur existence sans recourir aux produits psychotropes ni à d'autres conduites destructives ». En 1989, un programme thérapeutique en trois phases est ouvert : Accueil, Communauté, Réinsertion sociale. Depuis 1991, une convention signée avec l'Inami assure le remboursement des soins des patients par leurs organismes assureurs.

Trempoline, asbl
Grand Rue, 3
6200 Châtelet
Tél. : 071/40.27.27
Fax : 071/38.78.86
http://www.trempoline.be
Mail : info@trempoline.be

Héliotrope

Rue de l'Indépendance, 45
7000 Mons

Transit 77

Un partenariat logement ayant été mis en place à Charleroi, des femmes seules ou avec enfants, ayant subi des violences familiales ou étant en danger cherchent régulièrement un logement d'urgence. Toutes les chambres n'étant pas occupées constamment par des stagiaires du Germoir, l'idée est venue d'utiliser également cette maison pour un public non stagiaire EFT. Par ailleurs, l'asbl Relogeas, créée en mai 1994, a pour objectif d'apporter une réponse au problème de logement de personnes en difficultés. C'est à cette asbl qu'a été confiée la gestion de la maison. Le logement ainsi mis à disposition permet donc actuellement d'accueillir soit des stagiaires du Germoir, soit des personnes envoyées par le partenariat logement de Charleroi.

Rue Monceau-Fontaine 42/11

6031 Monceau-Sur-Sambre
Personne de contact : Anne-Catherine Rizzo
Tél : 071/31.78.52.
Mail : ancat_rizzo@hotmail.com

Het Luchtkasteel

Tout a commencé en septembre '97: l'endroit trouvé à Kain, un site où la vie a été vécue en communauté depuis des siècles. Cinq petits et douze grands, avec autant de rêves, ont décidé de se lancer ensemble. Nombreux ceux qui sont venus, restés, partis, revenus: habitants, passants, étudiants, artistes. Aussi les hôtes, les volontaires, les intéressés. Le Luchtkasteel était une quête continue: comment y cohabiter, vivre, prévoir l'avenir. Dès le début il y avait aussi des questions. Elles grandissaient, devenaient plus lourdes. Décembre dernier un processus de redémarrage, à la recherche d'une autre voie, …a été initié à huit. Affaire à suivre…(Source : http://www.luchtkasteel.be)

11, rue du Saulchoir
7540 Kain
Tél : 069/22.08.30.
Mail : info@luchtkasteel.be

Luxembourg

L'Auberge du Vivier

Projet intergénérationnel entre personnes vieillissantes et enfants pour éviter le détricotage des liens sociaux. Les deux espaces sont mitoyens (proximité sans fusion). Une attention particulière est mise sur le fait que la personne peut rester "dans ses meubles".

Avenue de la Gare, 109
6720 Habay-la-Neuve
Tél : 063/42.37.15
Fax : 063/42.29.25

L'automne

Habitat groupé de type familial qui propose un appartement et 7 studios en location, ainsi qu'une pièce de vie commune (jardin d'hiver) et un jardin à des personnes âgées et/ou handicapées valides et autonomes. L'automne est situé dans une ancienne école désaffectée et rénovée, au cœur d'un village du Condroz, à proximité des magasins, du centre culturel, de l'église, etc. donnant la possibilité aux habitants de participer à la vie sociale du village. Un concierge est présent 24h/24 et son appartement est relié aux différents studios par une centrale d'appel. La résidence propose des services 'à la carte' : repas traiteur,

entretien des communs et des lieux de vie privatifs, soins.
(cfr « ***Où vivre mieux*** » - Fondation Roi Baudouin – janvier 2006)

Rue de la Station, 34
5370 Havelange
Tél : 083/63.45.11
Fax : 083/63.32.41
Contact : Mme Danthine Tél : 083/63.34.48

Projet Habitat intergénérationnel à Gouvy

Projet en construction qui allie un souci de logements intergénérationnels avec d'autres activités de type plus culturel. Volonté de réaliser du logement groupé dans un contexte rural.

Mme Madeleine Fraiture
Sterpigny, 69
6673 Gouvy
Tél : 080/51.73.25

Domaine du Lac – Village Senior

Vivre au quotidien, selon ses inspirations et profiter, à la carte, à tous moments, d'un encadrement spécialisé. Dans un parc de 3 ha, un ensemble de maisons individuelles traditionnelles, avec jardin et terrasse accueille des personnes âgées. En toute indépendance, une palette de services adaptés à vos besoins est proposée aux résidents. Chaque maison (de plain-pied) offre une surface au sol de 65 à 100m², garage. Chaque habitation peut être aménagée suivant les goûts et les besoins...
(source : http://www.brion.be/cons_m_belge_village_senior.htm)

Brion construction
Tél : 063/38.29.30.

La Ferme de Fer

Les fondateurs se sont rencontrés et on parlé, ils ont vu que leurs idées se ressemblaient et ont décidé de bâtir ce projet : vivre ensemble, cultiver la terre de façon biologique, travailler le bois, produire soi-même le maximum de produits alimentaires répondant à leurs besoins. A l'origine (peut-être encore est-ce le cas aujourd'hui), les revenus, tous différents, étaient mis en commun et gérés par la communauté et chacun reçoit un peu d'argent de poche.

Sur le Foy, 6
6950 Harsin
Personne de contact : Xavier Roegiers
Tél : 084/34.46.66.

Ferme du Hayon

Une exploitation produisant viande, lait, pommes de terre farine et fromages de qualité biologique. Le Hayon est porté par sept personnes et grâce à une double coopérative : une coopérative dévolue à l'achat des terres et bâtiments (détenue par une centaine de personnes) et une coopérative de travailleurs (dédiée aux moyens de production. Leur réflexion sur l'accès à la terre, une réelle difficulté pour les agriculteurs en Belgique aujourd'hui, complète le projet qui s'est recentré sur l'outil productif après une forte implication sociopolitique.
(Source : http://www.fgf.be/index2.php?section=page&ID=128)

Ferme du Hayon, 108
6769 Sommethonne
Personne de contact : Marc Vanoverschelde
Tél : 063/57.90.80.
Mail : ferme.hayon@skynet.be

Bruxelles

Les Trois Pommiers

Projet multiple qui allie une maison de repos, une maison maternelle et une maison pour personnes en fragilité mentale. L'objectif est de créer des liens intergénérationnels entre ces différents groupes de personnes : les personnes âgées (sans nécessité de soins particuliers), les personnes en fragilité mentale et les parents (seuls ou non) avec leurs enfants. Tout ce petit monde est logé en flats avec kitchenette et salle de bain et profite de lieux communautaires situés au rez-de-chaussée.

Avenue des Casernes, 41
1040 Bruxelles
Fax : 02/649.73.01
Mail : 3pommiers.serv.soc@biztiscali.be
Contact : Madame Mommens (Personnes âgées) – 02/640.30.54
Contact : Madame Delouvroy (Maison d'Accueil) – 02/649.73.01
Contact : Monsieur Vandestichelen (Quatre saisons) – 02/640.00.35

L'Antenne d'Andromède

A partir du constat que de nombreuses personnes très valides demandent de rentrer en maison de repos (souffrant donc de solitude), le CPAS décide de proposer des habitats groupés aux personnes vieillissantes (6 appartements pour 5 co-locataires) imbriqués dans une société de logements sociaux. Le lien avec la maison de repos est réalisé par la proximité géographique et des activités communes. Le passage d'un lieu à l'autre se réalise de manière plus douce. Ce lieu est volontairement situé près des infrastructures de mobilité.
(cfr « ***Où vivre mieux*** » - Fondation Roi Baudouin – janvier 2006)

CPAS de Woluwé Saint-Lambert

Rue de la Charrette, 27
1200 Bruxelles
Tél : 02/777.75.48 ou 777.75.11
Fax : 0/2/777.76.19
Contact : Madame Destrée (CPAS) ou Madame Claire Giard (Antenne Andromède)

Foyer Dar El Amal

Projet dans lequel des familles d'origine immigrées cohabitent avec des personnes âgées belges qui occupent souvent de grands espaces face à leurs besoins. Il s'agit d'un véritable "habitat kangourou" où, par exemple la maman immigrée fait les courses pour tout le monde pendant que la personne vieillissante va garder les enfants. La maison est réaménagée en deux appartements séparés (sanitaires, cuisine individuels). Un contrat est signé entre l'association qui gère le projet, la personne vieillissante et la famille. Il faut que la personne âgée ne soit pas trop invalide.

Rue des ateliers, 25
1080 Bruxelles
Tél : 02/411.74.95
Fax : 02/411.04.39
Mail : foyer@foyer.be
Contact : madame Marchi

Le jardin du Béguinage

Projet intergénérationnel de cohabitation de 3 publics fragilisés au coeur de ville : personnes âgées - jeunes mamans avec leurs enfants et personnes malades du sida. Cela représente 32 maisons dont 8 attribuées aux personnes vieillissantes à revenus modestes. Il s'agit alors de maisons individuelles rénovées en mitoyenneté. Cet habitat est destiné à des personnes de plus de 60 ans, à revenus modestes, autonomes et propose une vie solidaire d'inspiration chrétienne. A l'origine du projet, le Petit Béguinage à Louvain-la-Neuve.
(cfr « ***Où vivre mieux*** » - Fondation Roi Baudouin – janvier 2006)

Rue Général Henry, 15
1040 Bruxelles (Etterbeek)
Tél : 02/736.86.74 ou 02/771.97.18
Mail : jardinbeguinage@hotmail.com
Contact : Monsieur Jean Debelle
Tél : 02/660.79.49
Mail : jean.debelle@belgacom.net

Entre voisins

Habitat groupé constitué par la rénovation de 3 maisons mitoyennes sur 3 étages. Il propose 8 logements privatifs et une chambre d'accueil temporaire, avec des pièces de vie commune : cuisine, buanderie, salle à manger, salon et jardin. Ceci permet d'être « en même temps chez soi et sous un toit familial ». Entre Voisins est un habitat groupé participatif qui s'adresse à des personnes

vieillissantes, autonomes et valides, à revenus modestes. Il est reconnu comme « maison Abbeyfield », ce qui implique la présence de bénévoles qui aident les habitants à réaliser leurs projets de vie ainsi qu'un repas en commun par jour.
(cfr « ***Où vivre mieux*** » - Fondation Roi Baudouin – janvier 2006)

Cfr Abbeyfield Belgium asbl
Chaussée de Wavre, 490
1040 Bruxelles
Contact : Monsieur Leroy (Président)
Mail : leroy@sesa.ucl.be

Projet Versailles Senior

Projet d'une trentaine de logements à aménager dans un bâtiment racheté par une société de logements sociaux (SISP de LOREBRU). Il est constitué de la transformation d'un logement social construit dans les années '70 (32 studios sur 4 niveaux). Son public cible sera constitué par la population actuelle de Lorebru et par toute personne bruxelloise répondant aux critères de perte d'autonomie et/ou d'isolement. Associant la logique d'un soutien à domicile et la mise en place d'une structure d'encadrement, le projet Versailles Senior asbl se situe à l'interface des sphères domiciliaires et institutionnelles classiques.
(cfr « **Où vivre mieux** » - Fondation Roi Baudouin – janvier 2006)

Avenue de Versailles, 125 / 15
1120 Bruxelles
Contact : Madame Martine Grosjean
Tél : 02/261.12.70
mail : versailles.seniors@skynet.be

L'Abreuvoir

L'Abreuvoir est situé dans un quartier urbain de maisons mitoyennes. A l'origine, un petit groupe d'amis, rêvant d'un autre mode d'habiter, entraîne dans son sillage des gens intéressés par l'idée. Le groupe a évolué sur une trentaine d'années, les enfants ont grandi et de nouveaux arrivants se sont greffés. Très belle illustration d'un habitat groupé qui a évolué avec ces habitants.

Rue de l'Abreuvoir, 20
1170 Watermael-Boitsfort
Personne de contact : Françoise Wolff
Tél :02/672.66.28
Mail : françoise.wolff@euronet.be

Communauté de la Poudrière

C'est en 1958, qu'autour de deux prêtres et un couple, à partir de rencontres avec des croyants et des clochards, naît le projet de la communauté de la Poudrière dans un quartier déshérité de Bruxelles, vers la porte de Ninove. Le projet prévoit donc de mettre en commun les vies de personnes en difficulté et d'autres qui ne le sont pas. Cela passe par des repas et un travail en commun. Le logement est dans un même lieu mais avec des espaces privatifs. Si la communauté voit le jour dans les locaux achetés au 62 rue de La Poudrière avec le soutien de l'église et des Oblats en particulier, elle comprend aujourd'hui 5 sites géographiques (Bruxelles, Anderlecht, Vilvorde, Peruwelz et Rummen). Beaucoup de personnes forment un groupe d'une centaine de personnes gâtées ou blessées par la vie, célibataire ou couple, jeunes et plus âgés, croyants et non-croyants…

(Source : http://users.skynet.be/lapoudriere.org/index2.htm)

Rue de la Poudrière, 60
1000 Bruxelles
Tél : 02/512.90.22.
mail : responsable@lapoudriere.be
Site : http://users.skynet.be/lapoudriere.org/

Les Ateliers Mommen

Les artistes locataires se sont mis en asbl pour sauvegarder et prévoir un développement durable de cette cité d'artistes. Située au bord du quartier européen, les propriétaires et promoteur immobilier envisageaient une rénovation globale et de revendre les ateliers comme loft à des prix élevés. Pour que les artistes aient une place dans la ville, maintenir une identité de Bruxelles, favoriser une mixité sociale dans le quartier,…un grand montage financier avec du partenariat public - privé a été mis en place afin de sauvegarder ce patrimoine vivant.

Rue de la Charité, 37
1210 Saint-Josse
Personne de contact : Jean-Louis Struyf
Tél : 02/218.48.95.

Abbeyfield Belgium

Abbeyfield est à la fois un concept d'habitat groupé et un mouvement de volontaires qui aide des aînés le plus souvent isolés mais autonomes à partager un cadre de vie épanouissant. Chaque jour, les habitants prennent un repas commun,

à la préparation duquel ils auront participé. Abbeyfield est le nom d'une rue de Londres où a été fondée la première maison. Ce mouvement, né en 1956 représente aujourd'hui 900 maisons situées dans 16 pays, abritant 10.000 seniors et encadrées par 15.000 volontaires.

Rue de l'Aurore, 1A
1000 Bruxelles
Mail : abbeyfield.asbl@skynet.be
Personne de contact : Madame Bevernage

Communauté de Maranatha

La Communauté Maranatha est ouverte à tous. Elle rassemble des chrétiens de tous âges, de différents milieux sociaux, aux états de vie divers. A tous, il est demandé de prendre un chemin de foi et de don de soi, où Jésus est reconnu comme Seigneur. Chacun est appelé à lui consacrer sa vie. L'insertion dans la Communauté se vit selon les possibilités et les appels de chacun, par la participation à la prière communautaire, aux activités d'évangélisation et aux activités communautaires (retraites, services, vacances, détente) et par un éventuel engagement (renouvelable tous les trois ans) selon l'Alliance de la Communauté.
(Source : http://www.maranatha.be/Presentation/Presentation.htm)

Maison de la Louange
Rue de l'Armistice, 37
1081 Bruxelles
Tél : 02/410.30.11.
Mail : maranatha@advalvas.be

Gergel

Un projet de six habitations familiales dans un esprit d'économie et avec les qualités architecturales spécifiques à l'habitat groupé : simplicité des formes, liens entre les différents volumes et espaces, homogénéité des matériaux.

Avenue Gergel, 20-26
1970 Wezembeek-Oppem
Personne de contact : Madame Grosjean
Tél : 02/731.89.91.

Huitième jour

Habitat groupé pour personnes handicapées. L'asbl "Le 8ème Jour" a été créée à l'initiative de parents soucieux de l'avenir de leurs enfants et de jeunes handicapés impliqués dans le projet, elle regroupe dans son organe de direction à la fois des professionnels non directement impliqués sur le plan affectif et des parents. Les parents se sont mis à imaginer des cellules de vie où ces jeunes pourraient vivre proches les uns des autres, dans une forme d'entraide. Pascal et ses copains on décidé qu'il était temps de quitter leur milieu familial. La première maison "Les copains du 8ème Jour" a vu le jour en mai 2002 et actuellement quatre jeunes, dont Pascal Duquenne, sont heureux d'y vivre en autonomie tout en étant sécurisés. La deuxième maison des "Copains du 8ème Jour" a vu le jour en juillet 2005, c'est avec beaucoup d'enthousiasme et de joie que quatre candidats et deux personnes solidaires actives ont pris possession des lieux.

(Source : http://www.lehuitiemejour.be/presentation.htm)

Rue des Chapeliers, 25
1000 Bruxelles
Tél : 02/253.82.08.
Mail : info@lehuitiemejour.be
Site : http://www.lehuitiemejour.be

Hôtel Tagawa

Au sein du logement se tisse un corps social mixte. Issus d'horizons divers, ils sont: des familles, des jeunes, des moins jeunes, des personnes isolées, des immigrés, des demandeurs d'emploi, des étudiants, des travailleurs à petits salaires, des chercheurs, ... Au sein de leur vie, se nouent les notions d'échange, d'entraide et de solidarité afin de lutter aussi contre l'isolement et la solitude. Des activités culturelles sont également développées par le collectif. à l'Hôtel Tagawa, ils ont obtenu un contrat de bail "précaire" auprès du propriétaire après avoir squatté les lieux. "Aujourd'hui, les neuf étages sont occupés, les chambres ont été aménagées en petits appartements et une cinquantaine de personnes y vivent."
(Source : http://www.321logements.be/node/40)

Avenue Louise, 321
1050 Bruxelles
Personne de contact : Thomas Dawance

La Placette

Projet remarquable qui s'est initié en 1985. 20 ans plus tard, toutes les maisons sont toujours occupées par les membres fondateurs et l'ensemble donne une

image impressionnante de tranquillité et stabilité. Au départ, onze familles ont acheté un terrain situé à l'intérieur d'un bloc d'une cité-jardin. Le terrain a été divisé en parcelles privées réunies autour d'une parcelle commune: la Placette. Chaque famille dispose d'une maison et d'un jardin (à l'arrière) privés; la maison donne sur la placette. Un bâtiment abrite une salle commune et un appartement est réservé pour des personnes en difficulté. L'ensemble a été conçu par l'architecte Thierry Lamy qui a également réalisé les Arbrelles à Braine-le-Château et Hepsylone à Louvain-la-Neuve. (Source : http://users.swing.be/ecotopie/habigrou.html)

Opberg, 23
1970 Wezembeek-Oppem
Personne de contact : Verstraeten
02/731.90.80.

La Butte

Malgré un début difficile et l'intégration au quartier peu évidente, les trois maisons mitoyennes et la maison indépendante ont su perdurer. Cette durabilité est notamment due à l'absence d'espaces communs et des conflits qui peuvent en découler. Le groupe a opté pour une copropriété avec règlement intérieur établi par acte notarié.

Rue de l'Application, 52
1160 Bruxelles
Personne de contact : Spencer
Tél : 02/675.73.09.

Le logement en cohabitation accompagné

L'initiateur du projet, l'asbl Source, souhaite apporter une réponse alternative à la progression institutionnelle « standard » : la rue - asile de nuit/accueil d'urgence - maison d'accueil - logement de transit – logement privé individuel. Ils veulent permettre à des sans abris qui refusent les structures et institutions d'accueil, et/ou qui ne souhaitent pas habiter seuls, de quitter la rue et de pouvoir occuper un logement communautaire, de rendre possible un passage direct de la rue à un habitat accompagné de cohabitation. Il s'agit ici de tenter une forme alternative d'insertion par le logement.

Source, asbl
Rue de la Senne, 78
1000 Bruxelles
Tél. : 02/512.72.04
Fax : 02/5152.71.75
Mail :
source@misc.irisnet.be

Logement pour Tous, asbl

Rue du Chimiste, 34-36
1070 Bruxelles
Tél. : 02/524.54.30
Fax : 02/524.55.16
Mail :
lpt.izw@misc.irisnet.be
Site : http://www.logement.irisnet.be/partners/lptizw.htm

LE VIVIER

Le projet trouve sont origine dans le fait que l'équipe de L'Autre " lieu " a eu l'occasion de rencontrer des personnes originaires d'Afrique de l'Ouest, d'origine Peule. Ils ont constaté que la communauté Peule véhicule les valeurs traditionnelles africaines : solidarité au sein du groupe, hospitalité envers l'étranger, respect des différences et affirmation d'une identité cohérente. En outre, les Peuls, vivant en Belgique, et les personnes souffrant de problèmes de santé mentale ont au moins un point commun : ce sont des personnes soumises à un exil. Mais cet exil se distingue par sa nature : l'immigration pour les premiers, la psychiatrisation et l'exclusion pour les seconds. D'où l'idée, dans le cadre de l'accueil de personnes en souffrance psychique, morale ou sociale, de créer des maisons rassemblant sous un même toit ces personnes et des Peuls.

L'Autre " Lieu "
Rue Marie-Thérèse 61
1210 Bruxelles
Tél. : 02/ 230.62.60
Fax : 02/230.47.62

Fiche géné12 : Bibliographie sur l'habitat groupé

- *Autogestion de l'habitat et grands systèmes*, De Biolley I., Jouret P., Kespern A., Reynaud P, 1979.
- *Chants d'espoir Champ d'espérance*, Communauté de La Poudrière, 1995.
- *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Kathryn McCamant, Charles Durrett, Ellen Hertzman,
- *Collaborative communities. A new concept of housing with shared services*, Dorit Fromm, Etats-Unis, 1988.
- *Community design primer*, HesterRandolph T., Ridge Time Press, Etats-Unis, 1990.
- *Creating a Life Together Practical Tools to Grow Ecovillages and Intentional Communities* by Diana Leafe Christian (New Society Publishers, 2002)
- *Finding Community How to Join an Ecovillage or Intentional Community* by Diana Leafe Christian (New Society Publishers, 2007)
- *Décider son logement, l'habitat coopératif à Bruxelles*, ULG, 1993
- *Des ateliers d'habitants, Mouvement de l'habitat groupé autogéré*, Paris, sd.
- *Ecovillage at Ithaca Pioneering a Sustainable Culture* by Liz Walker (New society Publishers, 2005)
- *Ecovillage Living Restoring the Earth and Her People* Hildur Jackson, Karen Svensson, 2002.
- *Ecovillages A Practical Guide to Sustainable Communities* Jan Martin Bang 2005
- *Et si nous habitions autrement ?*, 2001, éd. Feuilles familiales.
- *Faites comme chez vous ! La porte est ouverte dans les coopératives d'habitation populaire*, Fédération des coopératives d'habitation populaire des cantons de l'Est, Québec, 1981.
- *Gemeinschatsorientiertes wohnen in der kleine gruppe, Faller Peter*, Universtié de Stuttgart, 1983.
- *Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale*, Habitat et Participation, 2004.
- *Habitat coopératif social*, Rennes France, 1985.
- *Habitat de personnes âgées aux Pays Bas – woongroepen et centres de ressources*, Habitat et Participation avec le soutien de la Fondation Roi Baudouin, pp 73, 2002.
- *Habitat des personnes âgées aux Pays-Bas. Woongroepen et centres de ressources*,

Habitat et Participation, septembre 2002.

- *Habitat groupé pour des personnes en précarité sociale*, Habitat et Participation, novembre 2003.
- *Habitat groupé. Intimité, solidarité, ouverture*, Krokaert Hervé, Mémoire, ISA Saint-Luc, Bruxelles, 1985.
- *Habitat groupé. Journée de rencontres*, Nivelles, 10 mai 1980.
- *Habitats autogérés*, Ed. Alternatives/Syros, Paris, 1983.
- *Habiter autrement : l'habitat groupé participatif* dans SLRB Info, nr 32, oct-déc 2002, p.12.
- *Head, Heart and Hands Lessons in Community Building* by Shari Leach (2005).
- *J'habite donc je suis : Pour un nouveau rapport au logement,* Nicolas Bernard, Editions Labor, 2005.
- *Les coopératives en Belgique : un mouvement d'avenir ?*, Jacques Defourny, Cera Foundation, 2002.
- *L'habitat groupé : une alternative*, Fondation Roi Baudouin, Belgique, 1981.
- *L'habitat groupé autogéré au Bénélux et en Europe*, Habitat et Participation-Fondation Roi Baudouin, Louvain-la-Neuve, 1984.
- *L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi, mémoire* présenté par Catheline Giaux, Ecole Ouvrière Sociale, 2006.
- *L'habitat groupé, une alternative*, ASPAN-SO/IREC-EPFL, Suisse, 1984.
- *La Fédération des coopératives belges* (Febecoop)
- *La société coopérative Buls* créée par Jacques Giel et Grace Faes (Fondateurs du Kaputt, occupation de nombreux lieux comme la rue des Drapiers l'ex îlot Héron City et l'hôtel Tagawa), qui sert d'outil légal et d'intermédiaire entre le propriétaire et les occupants
- *Le bonheur en communauté ?*, dans PERI, mensuel d'information des jeunes, n°28, Bruxelles, 1972.
- *Le familistère de Guise ou les équivalents de la richesse*, éd. des archives d'architecture moderne, Belgique, 1976.
- *Les biens collectifs*, Alain Wolfelsperger, Presses universitaires de France, 1975.
- *Les coopératives de propriétaires,* Institut National du Logement, Belgique, 1974.
- *Les espaces collectifs privés au-delà de la copropriété*, Haumont Francis, Louvain, 1978.

- *Les habitats groupés : une expérience de vie associative*, Scholler Muriel, Mémoire, UCL, 1984.

  Louvain-la-Neuve : La Baraque, Habitat et Participation, Louvain-la-Neuve, 1992.
- Maîtrise d'ouvrage et habitat collectif, Groupe SCIC, Ministère du Logement, France, 1994 ;
- *Neighbor Power Building Community the Seattle Way* by Jim Diers (University of Washington Press, 2004)
- *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées.* Fondation Roi Baudouin, Editions namuroises, 2006
- *Projet consistant en une analyse d'un projet pilote relatif au logement de cohabitation de sans-abri*, G.Hacourt, 2002.
- *Projet consistant en une analyse d'un projet pilote relatif au logement de cohabitation de sans-abri,* Gilles Hacourt, Source, Bruxelles, 2002. Projets collectifs de vie familiale. Etude dans la partie francophone de la Belgique, Colard-Dutry Guillemine, UCL, 1978.
- *Publikatie nr 40 et Demografie en huisvesting Deel II publikatie nr 44, Inst. Preventieve en sociale psychiatrie*, Rotterdam, 1981 et 1982.
- *Reinventing Community: Stories from the Walkways of Cohousing* de David Wann novembre 2005
- *Senior Cohousing: A Community Approach to Independent Living* de Charles Durrett septembre 2005
- *Superbia! 31 Ways to Create Sustainable Neighborhoods* by David Wann and Dan Chiras (New Society Press, 2003)
- *Sustainable Community: Learning from the Cohousing Model* by Graham Meltzer
- *Terre Cuite et Construction : Habitat Groupé*, n°109, 2004.
- *The Cohousing Handbook Building a Place for Community* by Chris ScottHanson, Kelly ScottHanson (New Society Publishers, 2004)
- *The Cohousing Handbook: Building A Place For Community* de Chris Scotthanson (Auteur), Kelly Scotthanson (Auteur) 1 novembre 2004
- *Une conception d'habitation : du collectif au groupé*, Evangelopoulos Jean, Mémoire, UCL ; 1983.
- *Vivre autrement: Écovillages, communautés et cohabitats*, Diana Leafe Christian, préface de Jacques Languirand et Patch Adams,
- *Vivre en habitat groupé. Analyse des motivations à travers le vécu quotidien*, Smeets
- *Wonen aan de onderkant,* De Decker, P., Goossens, L. en Pannecoucke, I. (), , Garant,

Antwerpen – Apeldoorn, 2005.

- *Wonen in Vlaanderen in perspectief* : evoluties 1976 – 1997.
- *Woongemeenschappelijk, Informatie over centraal wonen*, LVCO, Pays-Bas.
- *Woongemeenschappen in Vlaanderen. Een verkennend onderzoek*, K.Matthijs, A. Martens. 2003-2004.
- *Woongroepen in Nederland*, Jansen Harrie, Knoope Rien, (2 volumes) Rotterdam, 1982.
- Woongroepen in Nederland, Rien Knoope et Harrie Jansen, Data verzameling Deel I

Fiche URB00 : L'habitat groupé et son approche urbanistique

L'habitat groupé renvoie à plusieurs notions selon le point de vue que l'on considère. Certains urbanistes (et non urbanistes d'ailleurs) entendent par ce terme une densité du bâti importante. Dans le cas présent, il est évident qu'il s'agit de bien plus que cela. Certes d'un point de vue urbanistique, cela peut se traduire par une concentration des habitats. Cependant, il faut être prudent ! Non seulement, on parle bien d'habitat groupé et non d'habitat concentré, mais en plus, une dimension supplémentaire est nécessaire : la dimension humaine, philosophique, philanthropique, religieuse,…

A titre d'exemple : apparaissent vers la fin du XII e siècle des laïques (vierges ou veuves) qui mènent à leur domicile une vie de religion dévouée à Dieu et au prochain, sans avoir de prestation de vœux ou règles à suivre. Elles menaient une vie ascétique, respectant un vœu personnel de chasteté et de pauvreté, avec l'assistance **spirituelle** des frères mendiants du **voisinage**. Le **béguinage** était la maison où habitait une ou plusieurs béguines. ... On peut percevoir à travers cette définition du béguinage que la dimension de voisinage est importante ainsi que le projet de vie ; spirituel en l'occurrence. Toute personne circulant dans un béguinage qu'il soit historique (béguinage de Bruges) ou « artificiel » (Petit Béguinage ou le Jardin du Béguinage), remarquera rapidement une différenciation urbanistique et architecturale. En effet, l'habitat s'organise de manière spécifique et se distingue architecturalement. Les maisons de béguinage reflètent l'architecture traditionnelle du XVIIe siècle. Les bâtisses sont relativement homogènes et les façades principales sont à pignons ou à gradins.

Ce type d'habitat groupé nous renvoie une série de questions fondamentales encore aujourd'hui : Le projet de vie n'est-il la condition nécessaire mais pas suffisante pour parler d'habitat groupé ? L'habitat groupé doit-il s'intégrer à son environnement extérieur ou au contraire doit-il s'en démarquer ? L'organisation spatiale permettra-t-elle ou facilitera-t-elle une ouverture de cet habitat vers les habitants du quartier ? Se démarquer architecturalement, n'est-ce pas déjà mettre une frontière à cette intégration ? Toutes ces questions n'ont pas de réponses simples et faciles étant donné la prépondérance du facteur humain entrant en ligne de compte.

Dans ce document, nous allons expliquer comment de futurs candidats à l'habitat groupé peuvent se positionner par rapport aux outils d'aménagement, aux acteurs qui les régissent,… Quelles procédures urbanistiques doivent être respectées afin que le projet aboutisse ? Quelques pistes de solutions seront avancées et enfin les adresses utiles seront mentionnées pour interpeller les différentes personnes – institutions ressources afin de gagner du temps dans vos démarches.

Une première distinction est à faire entre un chantier groupé et un habitat groupé. Un chantier groupé est une agglomération de constructions regroupées dans l'espace mais qui ne représentent aucun caractère collectif. L'exemple type est un entrepreneur qui construit un ensemble d'habitations pour des personnes qui n'ont pas de projet commun. A contrario, l'habitat groupé est un projet collectif qui regroupe un certain nombre de personnes autour d'un projet commun. Ce projet comporte une appropriation collective de l'espace étant donné qu'il y a une transcription inscrite dans celui-ci.

Il est utile de se poser une série de questions lorsque l'on décide de se lancer dans un projet tel que l'habitat groupé. Tout d'abord, il est important de définir ce projet commun. Parallèlement, les questions liées à la localisation de l'habitat groupé sont également très importantes. Il ne faut pas choisir de manière indifférenciée une localisation à la ville ou à la campagne, un projet de rénovation ou de constructions neuves, de location ou d'acquisition, de l'accès par rapport aux transports en commun,… Cette implantation suppose que l'on réfléchisse si l'habitat groupé devait être des appartements (Exemple de l'Abreuvoir à Watermael-Boisfort) ou des maisons (Bois Del Terre à Limelette) ? Quels types d'équipements en commun, bioconstruction ? Quelle est la position que l'on a par rapport à l'énergie? La taille du groupe? Quel dialogue intergénérationnel ?

En conclusion, si on devait structurer la démarche de manière plus linéaire, elle s'organiserait comme suit:

- Définition du projet (dimensions spirituelles, sociales, économiques et environnementales) ;
- Déduction en termes de localisation, modes d'habitat, taille du groupe,… ;
- Inscription dans l'espace (bloc urbanisme) ;
- Vivre ensemble.

Dans ces fiches urbanistiques, l'inscription dans l'espace nous semblera l'étape la plus importante. Cependant, il ne faudra pas négliger les autres étapes et surtout leurs articulations, interdépendances,…

Fiche URB01 : Comment trouver un terrain propice à la construction d'un habitat groupé?

Trouver un terrain, quelques idées :

- Les petites annonces même si il est difficile de trouver un terrain adapté à ce genre de projet.
- Les agences immobilières
- Les notaires
- Les communes – CPAS (voir partenariat public privé)
- Les sites Internet
- Se promener dans les lieux qui vous intéressent. Questionnez les gens et plus particulièrement les agriculteurs !

Quelques pistes de solutions

- Les zones d'aménagement communal concerté (ZACC)

Ces zones correspondent aux anciennes zones d'aménagement différé (ZAD) devenues zones d'aménagement communal concerté (ZACC) en vertu du décret "RESA". Il revient aux communes d'en déterminer l'affectation soit urbanisable soit non urbanisable. La superficie de ces zones d'aménagement est de plus ou moins 17 500 ha et qui sont potentiellement urbanisables ! Il serait intéressant de contacter la commune pour se renseigner sur la situation géographique de ces zones ainsi que les options qui y ont été prises.

- La rénovation ou la revitalisation urbaine

La maîtrise du phénomène d'urbanisation constitue une priorité de façon à éviter une mobilisation supplémentaire des terres agricoles, des forêts ou des espaces naturels. Ceci passe notamment par la rénovation et la revitalisation des centres urbains, afin d'y **concentrer** habitat, commerces et services (Ministère de la Région wallonne, DGRNE).

Adresses utiles

- Le service urbanisme de votre commune
- Le numéro vert de la Région wallonne :0800/11.901. (appel gratuit)
- Le site Internet de la Région wallonne : www.wallonie.be
- Les maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne
    - **Maison de l'urbanisme de l'arrondissement de Philippeville**
      Rue d'Avignon 1
      5670 NISMES
      tél. : 060/39.17.92
      e-mail : maisonurbanisme-viroinval@yahoo.fr
    - **Maison de l'urbanisme du Brabant wallon**
      Rue Belotte 3

1490 Court- Saint- Etienne
tél. : 010/62.10.50
fax : 010/61.57.42
e-mail : m.urbanisme@ccbw.be
site : www.ccbw.be

- **Maison de l'urbanisme "Lorraine-Ardenne"**
  Rue des Potiers 304
  6717 Attert
  tél. : 063/23.04.98
  fax : 063/23.04.99
  e-mail : maisonurbanisme-lorraineardenne@frw.be
  site : www.frw.be
- **Maison de l'urbanité**
  Rue de Campine 143
  4000 LIEGE
  tél. : 04/226.69.40
  fax : 04/226.47.35
  e-mail : maisondelurbanisme@skynet.be
- **Espace environnement**
  rue de Montigny 29
  6000 CHARLEROI
  tél : 071/300.300
  fax : 071/509.678
  e-mail : info@espace-environnement.be
  site : www.espace-environnement.be
- **Maison de l'urbanisme "Famenne-Ardenne"**
  Rue de l'Ancienne Poste 24
  6900 MARLOIE
  tél.: 084/45.68.60
  fax : 084/45.68.61
  e-mail : mufa@skynet.be

- Les directions extérieures de la DGATLP

  - Brabant wallon : Direction de Wavre – rue de Nivelles 88 – 1300 Wavre – tél. :010/23.12.11
  - Hainaut 1 : Direction de Mons –Place du Béguinage, 16 – 7000 Mons – Tél. : 065/32.80.11.
  - Hainaut 2 : Direction de Charleroi –Rue de l'Ecluse,22 – 6000 Charleroi.
  - Liège : Direction de Liège –Montagne Sainte Walburge, 2 – 4000 Liège – Tél. : 04/224.54.11.

- Luxembourg : Direction d'Arlon – Place des Chasseurs ardennais, 4 – 6700 Arlon – Tél. : 063/22.03.69.
- Namur : Direction de Namur –Place Léopold, 3 – 5000 Namur – Tél. : 081/24.61.11.

- Une fois le terrain trouvé, ne traînez pas à formaliser l'achat car vous serez quasi systématiquement en concurrence avec des promoteurs !!! - Contactez les agriculteurs, véritables mémoire du foncier en milieu rural. - Multipliez les sources, les localisations, les contacts,… - Contactez les communes ciblées afin de questionner le service urbanisme sur un éventuel cadastre des terrains, bâtiments,… susceptibles de convenir pour votre projet.

Fiche URB02 : Comment se positionne l'habitat groupé par rapport aux différents outils d'aménagement du territoire en Région wallonne?

La Wallonie s'est dotée d'un arsenal d'outil d'aménagement du territoire. Certains sont opérationnels, d'autres sont planologiques,... Comment s'y retrouver dans cet umbroglio d'outils à échelles, à objectifs,...différents. L'intérêt de cette fiche est de permettre à chaque groupe en formation de mettre en avant une série d'arguments que l'on retrouve dans le texte de loi, d'orientation, de principes urbanistiques pour justifier l'intérêt urbanistique et architectural des habitats groupés.



On peut observer différentes formes d'habitats groupés dont notamment :

- Un groupement d'habitations de gabarits moyens qui se regroupent autour d'espaces collectifs et qui distribuent des zones privatives sur le pourtour.
- Un immeuble à appartements qui vient reconstituer un front de voirie en centre-ville

Voici quelques liens avec différents outils d'aménagement du territoire, et plus particulièrement, le **CWATUP** (Code Wallon Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine), **plans** et **schémas** où certains articles convergent avec la philosophie des habitats groupés.

	schémas	plans	règlements	outils
échelle régionale	SDER	plan de secteur	règlements régionaux d'urbanisme	
échelle locale	SSC	PCA	RCU	revitalisation urbaine rénovation urbaine SAED

Ils sont présents à deux niveaux : à l'échelle régionale et à l'échelle communale. Les schémas avec notamment le SDER (Schéma de Développement de l'Espace

Régional) et les schémas de structure communaux. Ensuite, les plans de secteur et les plans communaux d'aménagement déterminent les affectations du sol. On peut également retrouver des règlements sur certains territoires tels que les règlements communaux d'urbanisme. Et enfin, certains outils spécifiques peuvent s'articuler avec le concept d'habitat groupé comme les sites d'activités économiques désaffectés, les quartiers sujets à une revitalisation ou une rénovation urbaine.

Le CWATUP :

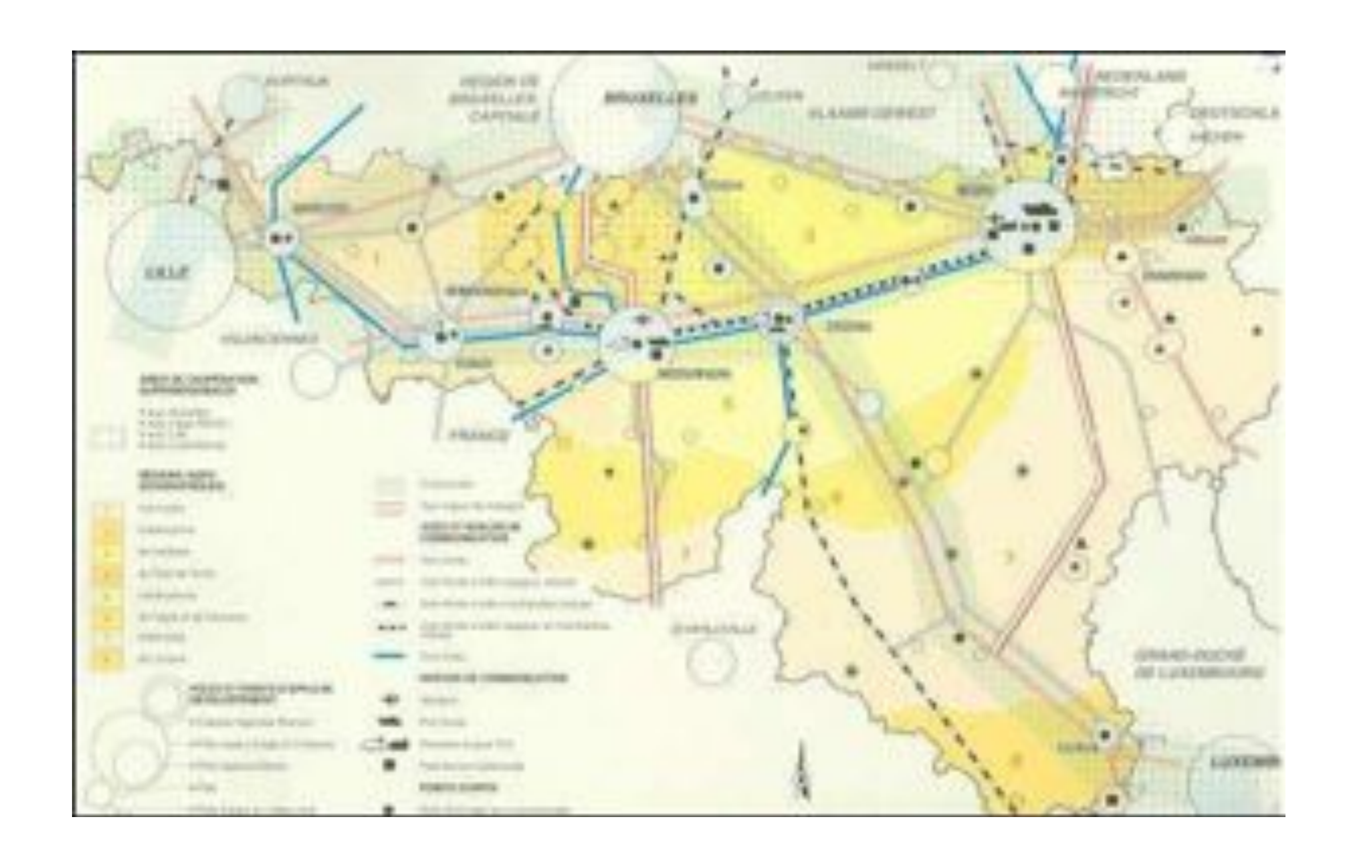
Tout d'abord, l'article principal du CWATUP à retenir, est probablement son article 1er qui définit le rôle du Gouvernement dans la gestion du territoire wallon. Cet article précise :

Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants.

La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager.

Le SDER

Le SDER a été conçu pour structurer l'espace wallon au niveau de l'aménagement du territoire mais également au niveau de la mobilité, des infrastructures,... Les grandes villes y ont été identifiées comme des pôles d'attraction. Le CWATUP préconise leur densification d'urbanisation de manière équilibrée, de gérer le territoire en économisant les ressources du sol et d'encourager la mixité des fonctions. Parallèlement, on peut constater que l'habitat groupé permet de redensifier en regroupant les habitations autour de noyaux plus centraux et donc d'éviter un effilochage de celles-ci le long des voiries.



Les Plans de secteur

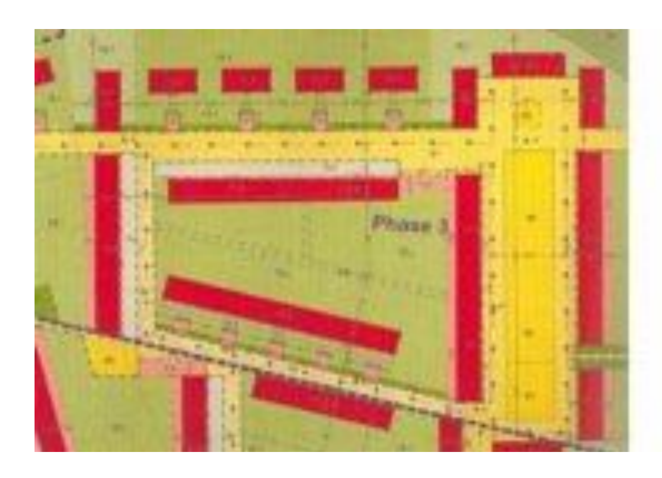
Le plan de secteur qui couvre l'entièreté du territoire wallon définit les affectations du sol. Par exemple, matérialisé en rouge sur ces plans de secteur, on retrouve majoritairement les **zones d'habitat** qui peuvent accueillir des habitats classiques mais également groupés. Petite parenthèse : en milieu rural, il existe une autre classe qui définit les zones d'habitat et d'agriculture. Suite aux nouveau décret RESA de 2004, les communes disposent de zones "tampons" appelées **ZACC** (Zone d'Aménagement Communal Concerté) anciennement nommées ZAD (Zone d'Aménagement Différé). Il s'agit de zones dont l'affectation n'est pas encore déterminée ; la commune peut les réserver pour, à long terme, y affecter de l'habitat ou toute autre affectation. Clairement, la plupart de ces zones sont pressenties pour devenir des zones d'habitat. Le nouveau Décret RESA a facilité leur concrétisation dans la mesure où un rapport urbanistique et environnemental est suffisant. On peut l'assimiler à une petite étude d'incidences mais relativement moins lourde et moins longue et ne nécessitant pas nécessairement de Plan Communal d'Aménagement.



La zone bleue est la **zone de services publics et d'équipements communautaires**, qui depuis peu, pourrait être affectée justement à d'autres affectations que les services publics et les équipements communautaires. Quelques cas d'immeubles à appartements ou de permis groupés ont déjà vu le jour dans ce genre de zones. Cependant, les communes ont vraisemblablement des difficultés à sacrifier ces zones bleues.

Le plan communal d’aménagement

Le Plan Communal d'Aménagement peut couvrir l'entièreté d'une commune mais la plupart du temps celles-ci disposent de plusieurs PCA avec chacun un territoire et un esprit propre à lui. En réalité, il s’agit d’une précision du Plan de Secteur. Il apporte également des contraintes supplémentaires et définit des prescriptions en matière de recul sur l'alignement, de profondeur maximale, de gabarit et de volumétrie.





Un des avantages du PCA concerne l'aménagement d'un site d'activités économiques désaffecté ou friches industrielles. Dans ce cas précis, la revitalisation du quartier passerait par la proposition de zones d'habitat dans un PCA dérogatoire.

A contrario, un des inconvénients que l'on peut rencontrer dans un PCA relativement ancien, touche à l'obsolescence des contraintes urbanistiques trop discordantes. Par exemple, sur un ancien PCA qui impose des constructions unifamiliales avec dégagements latéraux et son parcellaire très ouvert pourra difficilement accueillir des projets de plus grandes envergures type immeuble à appartements ou habitats groupés.

Les Règlements régionaux d'urbanisme

Les règlements régionaux d'urbanisme n'influencent quasiment pas l'implantation d'habitats groupés. Par exemple, Saint-Denis est soumis au RGBSR (règlement général sur les bâtisses en site rural) qui définit des prescriptions en matière de recul sur l'alignement, de matériaux, pentes de toitures,...mais qui ne sont pas spécifiques à l'habitat groupé. Ce règlement est applicable à tous.

Remarque : Il faut dans les habitats groupés qui prennent la forme d'immeuble à appartements être vigilant aux déplacements des personnes à mobilité réduite et plus particulièrement pour l'accès aux parties communes.

Le Règlement Communal d'Urbanisme

Au niveau local, le **Règlement Communal d'Urbanisme**, qui est notamment présent dans les communes dites décentralisées, fixe la manière dont les habitations peuvent être construites ou rénovées. Une fois encore, ce règlement n'a pas d'influence spécifique sur l'habitat groupé.

En marge de ces outils réglementaires, la DGATLP a édité un ouvrage intitulé "**Guide de l'Urbanisme pour la Wallonie**".



Cet ouvrage est relativement abordable pour un non urbaniste et synthétise tous les objectifs de la Région wallonne en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

On peut y voir qu'un certain nombre de recommandations confirment l'intérêt et les qualités de l'habitat groupé. En effet, en habitat groupé, il y a une plus grande diversité des modes d'implantation, un rapport plus étroit avec les espaces publics et les voiries, un regroupement des volumes autour d'espaces communs qui permettent des économies tant au niveau de la construction que de l'utilisation et de la création de voiries et des charges d'équipements. Ces économies peuvent dès lors être utilisées pour soigner ou améliorer le cadre de vie.



L'autre avantage de l'habitat groupé pourrait être la non-multiplication de ses accès individuels qui déforcent très souvent le paysage. La parcellisation excessive ne permet certainement pas d'économiser les surfaces au sol caractérisées par un découpage systématique avec des zones de dégagements latéraux et des zones de cours avant qui isolent les maisons des espaces publics. Cette segmentation voir "bunkérisation" ne facilite pas les contacts et les relations entre les personnes.









Contre-exemple : La parcellisation à l'extrême

Suite à cette brève analyse des outils d'aménagement du territoire en lien avec l'habitat groupé, on peut dégager quelques points forts de l'habitat groupé. Il

peut rencontrer aussi bien les objectifs du SDER et du CWATUP notamment via la densification du bâti qui le caractérise. On peut réaliser des économies au niveau des voiries et le cadre de vie est amélioré par le soin que l'on peut apporter aux abords extérieurs. De plus, l'habitat groupé pourrait permettre à une série de personnes seules (personnes âgées, étudiants, familles monoparentales,...) de trouver un logement correspondant à leurs attentes et de renforcer les liens sociaux.

Constructions groupées

Une autre piste de réflexion à creuser concerne les constructions dites groupées.

L'Article 126 du CWATUP stipule que :

> *Section 8.* - Des constructions groupées
>
> **Art. 126.** Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou une partie de ces biens :
>
> 1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1er;
>
> 2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.
>
> Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.
>
> Lorsque le permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, la délivrance du permis est subordonnée à l'application des dispositions visées aux articles 128 et 129 - Décret du 6 mai 1999, art. 16*)*.

Cependant, il faut être prudent parce qu'un permis groupé ne veut pas forcément dire habitat groupé!

- Identifiez les documents de référence et analyser leur contenu qui définissent les fonctions, les règles,...liés à votre terrain.

- Lorsque vous allez rentrer votre projet au service urbanisme faites le travail de vous positionnez par rapport aux outils mis en place par les différents pouvoirs compétents. De nombreux textes urbanistiques d'orientation stratégique ou opérationnelle favorise la mise en place des habitats groupés

(même si ceux-ci n'y font pas directement). Il reviendra à chaque groupe de mettre en avant ce genre d'arguments en collaboration avec son architecte.

Fiche URB03 : Quels sont les différents niveaux décisionnels au niveau urbanisme en Région wallonne ? Quels sont leurs rôles?

Deux niveaux de pouvoir ont des compétences à propos des permis d'urbanisme : Le niveau régional et le niveau communal.

Pour la commune, l'autorité est le **Collège des Bourgmestre et Echevins**, tandis que pour la Région Wallonne c'est le **Gouvernement Wallon** (par répartition interne des compétences le Ministre en charge du développement territorial) ou **le Fonctionnaire délégué**. Celui-ci est en même temps, directeur des directions extérieures de la DGATLP (qui regroupe urbanisme, patrimoine et logement). Il y a actuellement sept fonctionnaires délégués, localisés à Liège (2), Mons, Charleroi, Namur, Arlon et Wavre.

Le **Fonctionnaire délégué** délivre la plupart des permis introduits par une personne publique ou pour certains types de travaux dits d'utilité publique ou lorsqu'ils s'étendent sur plusieurs communes. Il rend avis au Collège dans certains cas.

Par ailleurs le Fonctionnaire délégué est l'interlocuteur des communes ou des opérateurs pour les outils communaux ou locaux d'urbanisme : PCA, rapport urbanistique, cahier de charge urbanistique et environnementale, etc.

Pour les permis aux les personnes privées, c'est le Collège qui délivre le permis. Le fonctionnaire du service d'urbanisme communal est chargé du suivi administratif et technique des dossiers sur l'ensemble du territoire communal. (Source : Ministère de la Région wallonne, DGATLP)

Adresses utiles

- Le service urbanisme de votre commune
- Le numéro vert de la Région wallonne :0800/11.901. (appel gratuit)
- Le site Internet de la Région wallonne : www.wallonie.be
- Les maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne

  - **Maison de l'urbanisme de l'arrondissement de Philippeville**
    Rue d'Avignon 1
    5670 NISMES
    tél. : 060/39.17.92
    e-mail : maisonurbanisme-viroinval@yahoo.fr

- **Maison de l'urbanisme du Brabant wallon**
  Rue Belotte 3
  1490 Court- Saint- Etienne
  tél. : 010/62.10.50
  fax : 010/61.57.42
  e-mail : m.urbanisme@ccbw.be
  site : www.ccbw.be
- **Maison de l'urbanisme "Lorraine-Ardenne"**
  Rue des Potiers 304
  6717 Attert
  tél. : 063/23.04.98
  fax : 063/23.04.99
  e-mail : maisonurbanisme-lorraineardenne@frw.be
  site : www.frw.be
- **Maison de l'urbanité**
  Rue de Campine 143
  4000 LIEGE
  tél. : 04/226.69.40
  fax : 04/226.47.35
  e-mail : maisondelurbanisme@skynet.be
- **Espace environnement**
  rue de Montigny 29
  6000 CHARLEROI
  tél : 071/300.300
  fax : 071/509.678
  e-mail : info@espace-environnement.be
  site : www.espace-environnement.be
- **Maison de l'urbanisme "Famenne-Ardenne"**
  Rue de l'Ancienne Poste 24
  6900 MARLOIE
  tél.: 084/45.68.60
  fax : 084/45.68.61
  e-mail : mufa@skynet.be

- Les directions extérieures de la DGATLP

  - Brabant wallon : Direction de Wavre – rue de Nivelles 88 – 1300 Wavre – tél. :010/23.12.11
  - Hainaut 1 : Direction de Mons –Place du Béguinage, 16 – 7000 Mons – Tél. : 065/32.80.11.
  - Hainaut 2 : Direction de Charleroi –Rue de l'Ecluse,22 – 6000 Charleroi.

- Liège : Direction de Liège –Montagne Sainte Walburge, 2 – 4000 Liège – Tél. : 04/224.54.11.
- Luxembourg : Direction d'Arlon – Place des Chasseurs ardennais, 4 – 6700 Arlon – Tél. : 063/22.03.69.
- Namur : Direction de Namur –Place Léopold, 3 – 5000 Namur – Tél. : 081/24.61.11.

- Prenez contact rapidement avec le fonctionnaire communal afin de lui expliquer les tenants et aboutissants de votre projet. Faites-lui visiter un autre habitat groupé si possible afin qu'il matérialise et démystifie le concept d'habitat groupé.
- Renseignez-vous auprès des maisons de l'urbanisme sur la sensibilité communale face à ce type de projet ainsi que sur le contexte urbanistique local.

Fiche URB04 : L'habitat groupé : Une démarche spécifique ?

Comme tout projet urbanistique, l'habitat groupé doit se soumettre à une réalité administrative parfois longue et complexe. Cependant, des spécificités apparaissent à certains moments de la procédure. Voici trois schémas simplifiés des démarches à effectuer lorsque l'on veut monter un habitat groupé. Nous ne parlons ici que des démarches urbanistiques et pas juridiques (domiciliations, statut de l'habitat, répartition des biens, …) qui seront traitées dans le bloc juridique.

3 cas de figure peuvent se présenter :

1ère possibilité : La rénovation, réhabilitation de biens existants

- Trouver un ou des bâtiments satisfaisant à une série d'exigences pour le projet.
- Adapter ce logement, le transformer, le diviser impliquera une demande de permis d'urbanisme afin qu'il puisse accueillir plusieurs familles.

Difficultés rencontrées :

- coûts de rénovation difficiles à estimer ;
- coûts d'entretien ;
- difficulté de trouver un bâtiment répondant aux exigences de chacun.

Avantages :

- opportunité de rénovation de patrimoine intéressant ;
- dans certaines régions il est plus facile et moins onéreux de trouver ce genre de biens que des terrains vierges ;

2ème possibilité : la nouvelle construction avec l'option du terrain unique

- Trouver le terrain adéquat
- Certificat d'urbanisme
- Permis d'urbanisme

Difficultés rencontrées :

- Le choix du terrain doit la plupart du temps répondre à une série de critères tels que sa situation géographique, ses qualités agro-climatiques (qualité du sol, ensoleillement, sa pente, ses règles urbanistiques,…), et enfin et non des moindres, le prix !!!. En effet, habiter en habitat groupé est souvent synonyme d'économies d'échelle. Elles débutent déjà avec l'achat du terrain. Pour d'autres, l'habitat groupé est l'occasion d'acquérir un terrain le plus grand possible !! Il est important d'avoir les pieds sur terre et connaître le contexte foncier afin d'éviter toute désillusion. Attention, le particulier qui possède un terrain pouvant accueillir plusieurs constructions neuves sera plus facilement attiré à vendre en lotissement. En effet, il sera plus rentable de vendre plusieurs petits terrains que de vendre un seul grand terrain. L'avantage que le particulier peut avoir de vendre un seul grand lot est la facilité des démarches ou le fait que le permis de lotir ne soit pas encore effectif. Le particulier pourrait également vendre à un promoteur immobilier qui se chargera du lotissement.
- qui est propriétaire du terrain ?

Avantages :

- Un seul processus administratif d'acquisition de terrain
- Limitation des coûts (impétrants et frais d'acquisition)

3ème possibilité : la nouvelle construction avec l'option du lotissement

- Trouver un lotissement existant et s'y insérer ou trouver un terrain à lotir
- Permis de lotir
- Permis d'urbanisme

Difficultés rencontrées :

- La somme des prix des parcelles individuelles est souvent supérieure au prix du terrain pris dans sa globalité.
- Prescription urbanistique propre aux lotissements souvent plus rigides
- Somme d'espaces individuelles avec difficultés de mise en place d'espaces collectifs

Avantages :

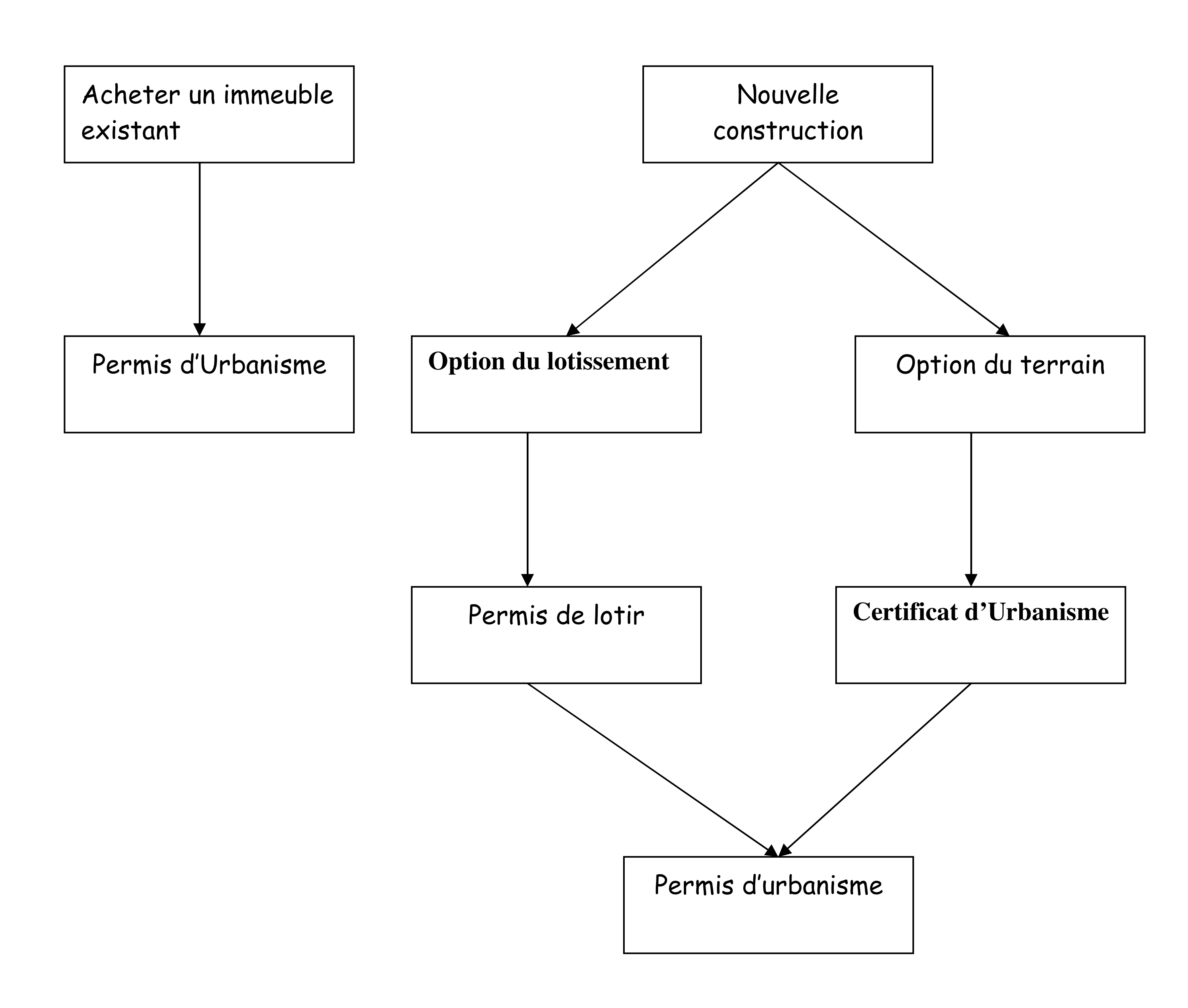
- Facilité de la transmission du bien (chacun est propriétaire d'une parcelle)

- Actuellement, plus de facilité de trouver des biens en lotissement

On peut constater que la procédure est beaucoup plus « courte » (moins d'étapes) dans le cas de l'adaptation d'un bien existant. En effet, on achète un bien et un permis d'urbanisme peut suffire de manière générale. Alors pourquoi tant d'habitats groupés décident-ils de se lancer dans la construction neuve ? Premièrement, elle permet, dès l'origine du projet, d'organiser l'espace de la manière la plus adéquate. Plus facile de partir de zéro ! Deuxièmement, et au même titre que n'importe quels candidats bâtisseurs, cela limite les mauvaises surprises, les coûts d'entretien, moins de fatigue physique que lors d'une rénovation,… Et troisièmement, la construction neuve facilite l'implication de chacun dans un processus créatif collectif où tout le monde à son mot à dire. Cela solidifie le partenariat entre les futurs habitants. A contrario, lorsque l'option d'adaptation de bâtiments existants est choisie chacun peut être associé à la réflexion de la réorganisation des espaces, à la rénovation de ceux-ci,… processus d'adaptation collective.

Aucune option n'est meilleure que l'autre. Mais, le choix doit se porter en fonction de l'énergie que peuvent mettre les habitants, leurs envies, leurs opportunités financières et foncières, du contexte local,…

Annexe : Schématisation des différentes possibilités



Fiche URB05 : Quels sont les documents qu'il faut rentrer? Dans quels cas, faut-il le faire?

Voici un petit glossaire des différents permis et certificats que vous serez (votre architecte) amené à rentrer :

Certificats d'urbanisme :

Il existe deux types de certificats d'urbanisme. Les formulaires de demande sont disponibles au Service Urbanisme.

Le Certificat d'urbanisme n° 1

Il renseigne sur la destination d'un terrain et les prescriptions en matière de construction. Il vous est délivré par le Collège échevinal sur demande.

Le Certificat d'urbanisme n° 2

Il renseigne sur un projet de construction. Il vous est délivré par le Collège échevinal sur avis de l'Administration de l'Urbanisme dans un délai de 75 jours et restera valable pendant deux ans. Il ne vous dispense toutefois pas d'effectuer les démarches en vue d'obtenir un permis d'urbanisme.

Permis d'urbanisme :

Un permis d'urbanisme est notamment obligatoire afin de (extraits de l'art.84 du Cwatup) :

- Construire ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ;
- Démolir une construction ;
- Reconstruire ;
- Transformer une construction existante à l'exception des travaux de conservation et d'entretien pour autant qu'ils ne portent pas atteinte aux structures portantes - qu'ils ne modifient ni l'aspect architectural ni le volume ;
- Créer un nouveau logement dans une construction existante.
- Modifier la destination d'un bien ;

- Le placement d'installations mobiles telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés ;
- Entreprendre des travaux de conservation à des biens classés ou inscrits sur une liste de sauvegarde .

Remarques : Pour des travaux de minime importance un "petit" permis est suffisant, il sera alors délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins sans l'avis de la Région Wallonne (délai 30 jours).

D'une manière générale, pour connaître précisément vos obligations au moment où vous envisagez d'entreprendre quoi que ce soit, adressez-vous au Service Urbanisme de la commune.

PROCEDURE DE DELIVRANCE D'UN PERMIS D'URBANISME

- introduire au Service Urbanisme le dossier complet établi par votre architecte ;
- dans les quinze jours, un avis de réception vous sera envoyé – celui-ci mentionnera la date d'échéance de votre demande ;
- simultanément, votre dossier sera transmis à l'Administration de l'Urbanisme
- les avis seront demandés au M.E.T. si la construction est située le long d'une voirie régionale –soumis à enquête de publicité si nécessaire
- le Collège examine alors votre dossier, émet un avis et le transmet à l'Administration de l'Urbanisme.

- dès réception de l'avis de l'Administration de l'Urbanisme (qui dispose d'un délai de 35 jours), le permis vous est délivré par le Collège échevinal.
- Attention, le permis n'est exécutoire que 30 jours après la notification. L'Administration de l'Urbanisme dispose encore d'un délai de recours de 30 jours.
- Le délai pour obtenir un permis d'urbanisme est soit de 30 jours, soit de 75 jours, soit de 115 jours en fonction des cas.

Les travaux devront être commencés de manière significative dans les deux ans de la délivrance et ils devront être terminés dans les cinq ans de la délivrance.

Recours au Gouvernement wallon

Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par

un envoi recommandé à la poste dans les 30 jours de la réception de la décision du Collège échevinal.

Dans les soixante jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement invite les parties ou leurs représentants ainsi que la commission à comparaître. Dans les septante-cinq jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement envoie sa décision au demandeur, au Collège échevinal et au fonctionnaire délégué. A défaut, le demandeur peut, par envoi recommandé à la poste, adresser un rappel au Gouvernement et en informer simultanément le Collège échevinal et le Fonctionnaire délégué.

A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de la lettre contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée.

Permis de lotir :

Le permis de lotir se définit comme : l'autorisation qui doit être conforme aux prescriptions de ces plans et règlements *(Définition : Série « La Maison de l'urbanisme et de l'environnement »)*. Le permis de lotir est obligatoire lorsque l'on veut diviser un terrain en plusieurs lots (parcelles). Une des exceptions, dans le cas d'un Plan Communal d'Aménagement, il n'est pas toujours nécessaire d'avoir un permis de lotir (article 49 et 89 du CWATUP). Dans ce cas, il est préférable de se renseigner auprès du service urbanisme de la commune.

Il arrive que si le terrain dépasse les deux hectares en plus du permis de lotir, une étude d'incidences sur l'environnement soit obligatoire. L'octroi du permis de lotir se fait par le Collège des Bourgmestres et Echevins si le demandeur est une personne privée. Dans le cas contraire, c'est le gouvernement wallon ou le fonctionnaire délégué qui délivre le permis.

Il existe d'autres documents que ceux cités ci-dessus. Ils ne seront nécessaires que si l'impact sur l' « environnement » au sens large est important (Etude d'incidence, RUE,…). Dans ce cas, le bureau d'architecte se renseignera sur les procédures à suivre.

Fiche URB06 : Quels sont les caractéristiques et les questions que votre groupe devra se poser par rapport au lieu d'implantation?

La recherche d'un lieu où le groupe pourra s'épanouir constitue souvent un des moments forts du projet. Chaque visite est source d'espoirs, de transposition, de déception, de rêves,…Autant de sentiments sont possibles face à ce choix qui aura des répercussions positives et négatives sur la vie des futurs habitants.

Pour aider à structurer votre réflexion, voici une liste de questions que le groupe devra se poser lors de sa recherche du lieu « idéal » :

- Dans quelle région ? Déterminez a priori sur une carte les aires où le groupe pourrait s'installer !

- Dans quel milieu, **urbain** ou **rural** ? L'une des premières questions que le groupe devra se poser. Le consensus est indispensable et les différences de modes de vie qui s'y rattachent le sont aussi !!!

- Quels services de proximité ? Crèche, école, poste, magasins, grande surface, cinéma, pharmacie, banque,…Il n'est pas indispensable dans ce cas-ci que tous les services soient présents mais bien que leur distance (temps-kilomètres) soit acceptable pour les futurs habitants.

- Proche de quel axe **autoroutier**, **ferroviaire**, **transports en commun** ? Il faudra établir la liste des besoins de chacun et essayer de les anticiper au maximum !

- Tourisme de proximité : balades, bois, réserve naturelle,…

- Distance par rapport à la famille. Là aussi déterminez un seuil acceptable pour vous mais également pour votre famille.

- Faites l'exercice individuellement de mettre sur papier vos besoins en termes de mobilité, de services,… et mettez en commun.
- Sur le lieu d'implantation, utilisez la technique du photolangage. Cette technique utilisée en formation se base sur la représentation symbolique. Comment cela fonctionne-t-il ? Sélectionnez une trentaine de photographies dans des journaux (en l'occurrence de paysages différents, des villes, des personnes, …). Ensuite, demandez à chacun de choisir trois photographies qui

vont lui permettre de répondre à la question : Comment imaginez-vous votre habitat groupé ? Le même exercice peut être utilisé pour aider le groupe à définir son projet de vie.

Fiche URB07 : Comment faire valoir votre projet auprès des pouvoirs publics?

De nombreuses personnes viennent à Habitat et Participation et demandent : "Nous sommes un groupe d'amis, de familles et nous cherchons un grand terrain de quelques hectares pour y installer un habitat groupé. Pouvez-vous nous indiquer une commune "ouverte" à ce genre de projets? »

La réponse n'est pas si facile dans la mesure où il n'existe pas d'inventaire des communes qui sont sensibles à ce genre de démarches. Toute une série d'éléments font qu'il est difficile de répondre de manière univoque à cette question. En effet, il existe une multitude de personnes susceptibles d'être l'interlocuteur communal. Il peut se trouver soit au niveau administratif (chef ou employé du service urbanisme ou le secrétaire communal), soit au niveau politique (le bourgmestre ou l'échevin en charge de l'urbanisme), voire au niveau technique. Ces candidats à l'habitat groupé devront probablement prendre leur courage à deux mains et percevoir la sensibilité communale (ou non) par rapport à leur initiative.

Cependant, voici quelques trucs qui faciliteront le dialogue et la compréhension de chacun face à ce type de projet.

Etape préliminaire : contactez le service urbanisme pour connaître leur position face à ce type de projet.

1ère étape : Introduisez la demande au service urbanisme en respectant scrupuleusement les modalités et les procédures.

2ème étape : présenter le projet au fonctionnaire, l'architecte de la ville et/ou l'échevin en charge de l'urbanisme. Votre présentation orale ou écrite selon les disponibilités de l'interlocuteur, devra contenir en plus du dossier urbanistique classique, les plus-values du projet qu'elles soient environnementales, sociales, culturelles, architecturales,… A titre d'exemple, vous trouverez un exemple en fin de fiche d'un habitat groupé en création à Andoy appelé La Rochette.

3ème étape : Inviter la ou les personne(s) à rencontrer le groupe, à se rendre sur le lieu afin qu'elle(s) puisse(nt) mieux percevoir la flamme qui anime le groupe. Lors de cette rencontre (festive), il est important d'inviter également les futurs voisins afin de démystifier votre habitat groupé. Trop de préjugés peuvent survenir de l'inconnu !!! Cette meilleure compréhension du projet vous évitera probablement des mauvaises surprises lors des enquêtes publiques.

3ème étape bis : Si possible, proposez au service urbanisme de rencontrer d'autres habitats groupés similaires en matière d'urbanisme ou de projet de vie.

4ème étape : Si le doute persiste, mettez-les en contact un service urbanisme d'une autre commune qui a déjà géré ce genre de projet (pour ce faire, voir l'inventaire fiche géné11).

Fiche URB08 : Pourquoi il y a-t-il une concentration d'habitats groupés à Louvain-La-Neuve et en Brabant Wallon?

Cette question est importante à plusieurs titres. Tout d'abord, parce qu'elle permet de dégager les facteurs moteurs d'émergence de ce genre de projets. Ensuite, il sera plus facile d'aller « visiter » plusieurs habitats groupés sur une même journée. Et enfin, cela permettra de dégager des éléments, des leçons,…de transférabilité sur d'autres communes.

Tout d'abord, observons la carte des habitats groupés recensés en Wallonie et en Région bruxelloise. On remarque clairement deux concentrations : l'une sur Bruxelles et l'autre sur Louvain-La-Neuve.



Les 3 Petits Cochons

Avenue ,Albert 1er, 53
1490 Court-Saint-Etienne
Personne de contact : Alain Trussart
Tél : 010/61.32.13
mail : alaintrussart@ecolo.be

Le Hameau

3 jeunes couples et leurs enfants voulaient construire ensemble pour partager un plus grand espace vert commun (2 hectares), réaliser des économies au niveau de l'achat du terrain et de la construction de leur maison et partager certains services dans un esprit de bon voisinage. Le terrain est situé en dehors du village à la l'orée d'un bois. Actuellement, le Hameau est constitué de 13 habitations.

Rue de la Ferme du Plagniau, 121/145
1331 Rosières
Personne de contact : Guy Verwacht
Tél : 02/654.02.13.
mail : guy.verwacht@skynet.be

Hepsilone

Habitat groupé situé à Louvain-La-Neuve dans les nouveaux quartiers Bruyères. Il est composé d'une dizaine d'habitations formant un espace privilégié mais ouvert au public. En effet, l'ensemble s'articule autour d'un jardin traversé par un chemin piétonnier. Chaque habitation possède son habitation individuelle ainsi qu'un jardin privatif à l'arrière de la maison. Hepsilone a également une maison communautaire permettant d'organiser des fêtes, spectacles, activités diverses,... Cette maison est mise à disposition des personnes du quartier qui le souhaitent.

Rue des Poètes, 5
1348 Louvain-La-Neuve
Personne de contact : Jean-Yves Saliez
Tél : 010/40.01.34.

Le Petit Béguinage

Projet d'habitat groupé de 7 maisons réalisé par les personnes vieillissantes elles-mêmes dans une perspective de prévention des difficultés liées à l'âge (perte d'autonomie,...) selon un modèle de petites maisons individuelles et d'un espace commun (petite maison commune avec cuisine, salon, espace de spiritualité). Acte de base en copropriété et plans architecturaux ont été réalisés par les futurs habitants. A l'entrée de l'espace commun, se trouvent un règlement commun et des valeurs partagées. Volonté de montrer que chacun doit se responsabiliser face à son vieillissement. Cet habitat se définit comme étant « une recherche sur une autre manière d'habiter, qui s'efforce d'offrir les avantages du 'vivre chez soi' et du 'vivre ensemble' selon les valeurs de l'Evangile, du partage et de la fraternité ».
(cfr « ***Où vivre mieux*** » - Fondation Roi Baudouin – janvier 2006)

Rue Neufmoustier, 1, boîte 8
1348 Louvain-La -Neuve
Personne de contact : Pierre Huvelle
Tél : 010/45.76.11.
mail : huvellehoe@tiscali.be

Les Arbrelles

Cet habitat groupé est composé de 6 familles et situé sur un terrain de plus ou moins un hectare. A l'origine en 1985, le souci écologique était déjà bien présent avec l'implantation de panneaux solaires. Chaque famille a la possibilité d'avoir sa propre maison. Chacun peut dès lors vivre ses relations familiales indépendamment du reste du groupe. Les Arbrelles est la contraction d'"Arbre" et d'"Elle" pour mettre en évidence la conjugaison de la puissance et l'importance de l'arbre avec la féminité de « elle ». Mélange masculin et féminin, c'est un peu avoir les pieds, les racines dans la terre et la tête dans les étoiles.

Vieux Chemin de Nivelles, 21
1440 Braine-Le-Château
Personne de contact : Lise Thiry
tél : 02/366.22.23.
mail : lthiry@tiscali.be

La Ferme de Mousty

En 1979, une première famille est intéressée par la vente d'une ancienne ferme agricole typique du Brabant Wallon. En dehors de la beauté du corps de logis notamment, l'opportunité d'acquérir 75 ares a été déterminante. Particularité, dans la convention une interdiction de séparer le terrain par des haies ou des barrières est prévue. Actuellement, 6 familles habitent dans les différentes parties de la ferme aménagée autour d'une magnifique cour pavée.

Rue Chapelle Notre-Dame, 3
1341 Céroux-Mousty
Personne de contact : Thierry Oldenhove
tél : 010/61.14.57.

Lauzelle

Habitat groupé accueillant quelques familles dans des maisons unifamiliales mitoyennes. Situé dans le quartier du même nom à Louvain-La-Neuve, il abrite des jardins privatifs à l'arrière ainsi qu'une maison communautaire au-dessus des garages. Parfois utilisée comme salle de jeu, parfois salle de réunion, cette maison est la pierre angulaire de cet habitat groupé. L'intégration est particulièrement réussie d'un point de vue architectural. On ne s'aperçoit pas que l'on est devant une "structure" et un mode d'habitat différent.

Route de Mont-Cornillon, 19
1348 Louvain-La-Neuve
Personne de contact : Roger Hagelstein
tél : 010/45.25.90.
mail : hagelstein@urba.ucl.ac.be

La Ferme de Hemptinne

Magnifique ferme située dans la commune d'Orp-Jauche avec un terrain d'un hectare (prairie et verger) traversé par un petit ruisseau (Ghette). Habitat groupé démontrant l'intérêt pour la sauvegarde du patrimoine et dans ce cas plus particulièrement, du patrimoine agricole en milieu rural. La Ferme est habitée par neuf familles qui occupent des maisons unifamiliales privatives possédant chacune un jardin également privé. Le reste des infrastructures est collectif : verger, potager, aires de loisirs,...

Rue de la Marne, 9-27
1350 Orp-Jauche
Personne de contact : Jean-Claude Pierquin
mail : pierquinjc@skynet.be
tél : 019/51.69.28.

Abbeyfield Monticelli

Le concept de base est de réaliser un habitat qui s'implante dans un quartier parmi d'autres et ressemble à toutes les maisons pour ne pas stigmatiser ce type d'habitat destiné aux personnes vieillissantes éprouvant un sentiment de solitude ou d'insécurité. Il s'agit de vivre en communauté tout en gardant son indépendance. Privilégier l'ambiance familiale. L'aide sociale porte le nom de "maîtresse de maison" pour se démarquer d'une fonction sociale ou médicale. Le projet à Villers la Ville (ancien couvent) comprend 11 flats individuels de 33 à 70 m2. Il est reconnu comme « maison Abbeyfield », ce qui implique la présence de bénévoles qui aident les habitants à réaliser leurs projets de vie ainsi qu'un repas en commun par jour.
(cfr « ***Où vivre mieux*** » - Fondation Roi Baudouin – janvier 2006)

Rue Bois Pinchet, 15
1495 Villers-la-Ville
Tél : 071/87.81.11
Fax : 071/87.81.21
abbeyfield.asbl@skynet.be
Personne de contact : Mr Léon Speeckaert

Les Verchons

Situé dans le plus ancien quartier de Louvain-La-Neuve (Biéreau), cet habitat groupé possède un jardin collectif qui accueille une maison communautaire ouverte aux activités de quartier (réunions, activités,...). Les maisons individuelles construites en 1976 sont tout à fait typiques du quartier. Ce projet a connu peu de rotation en 30 ans de vie.

Place de la Neuville, 12
1348 Louvain-La-Neuve

Tél : 010/45.02.08.
Personne de contact : Pierre Govaerts

La Baraque

Il était une fois un village heureux nommé "La Baraque". Une vingtaine d'habitants y vit de culture, mènent une vie calme et paisible. Après l'arrivée en 1973, certains refusent de partir. Evoluant au fil des ans, la Baraque est un joyeux mélange d'habitations très différentes installées dans un ancien verger: roulottes, cabanes, fermes, bulles géodésiques, serres,.... Encore actuellement, les habitants revendiquent leur particularité de vivre de manière différente.

Rue de la Baraque, 123
1348 Louvain-La-Neuve
Personne de contact : Josse Derbaix
mail : josse.derbaix@tiscali.be
tél : 010/45.28.29.

Bois des Etoiles

Rue des Renivaux, 29
1340 Ottignies
Personne de contact : Sébastien Duthoit
mail : duthoitseb@yahoo.fr
Tél : 010/61.54.01.

La Ferme de Louvranges

La Ferme de Louvranges a été conçue à partir d'un bâtiment existant : une ancienne ferme en carré. Des transformations en 1979 ont été apportées afin d'accueillir les 5 familles indépendantes, un atelier, six studios d'accompagnement et une chapelle. Le projet permet d'accueillir des personnes en difficultés et de les aider à se réinsérer dans la société.

Chemin du Vieusart, 192
1300 Louvranges
Personne de contact : Martine Van Ruymbeke
mail : mdh@mail.be

La Cité Bénédi

Deux couples et une fraternité de trois religieuses se situent au départ du projet. Le terrain de plus de 2 hectares trouvé, la construction commence en 1981. Aucun logement n'est acquis en propriété privée, cet habitat groupé est constitué en coopérative. Les coopérateurs résidents sont locataires emphytéotes. En plus des habitations individuelles, une piscine couverte, un jacuzzi, un dojo ainsi qu'une importante infrastructure permettant d'accueillir

de nombreux évènements culturels sont accessible à l'ensemble des habitants. Parallèlement, une asbl a été créé qui s'occupe de la gestion quotidienne et de l'animation culturelle.

Chemin du Vieusart, 162
1300 Louvranges
Personne de contact : Pierre François
Mail : PFrancois@yucom.be
Tél : 0486/96 39 69

Résidence du Moulin

36 logements (28 studios et 8 appartements) occupés par des personnes âgées valides. Pas de personnel médical ni de garde de nuit. Style résidence-service avec possibilité de manger dans un restaurant à midi. Volonté de créer des liens intergénérationnels avec la crèche ainsi qu'avec les enfants de l'école qui sont à proximité. Formation de "raconteur-citoyen" en 2000 pour en faire des lecteurs pour les enfants.

Rue du Moulin, 23
1340 Ottignies
Tél : 010/43.65.11(= tél CPAS)
Contact : Madame Monty

Résidence Malvina

Une cinquantaine de résidents dans un logement de type habitat service. L'écoute est très importante pour les gestionnaires de cet habitat. Des liens ont été tissés avec l'école à proximité (animations hebdomadaires); des enfants rendent de plus en plus visite aux "aînés" durant les récréations.

Rue du Champ Dabière, 18
1342 Limelette
Tél : 010/42.14.50
Mail : residence.malvina@skynet.be
Contact : Madame Daufresne

Revenons à la question principale, pourquoi Ottignies-Louvain-La-Neuve est-elle sujette de tant de convoitises des candidats à l'habitat groupé? Pour son contexte urbanistique et architectural particulier ?

Une petite explication contextuelle s'impose. Louvain-La-Neuve avait prévu des terrains à destination d'habitat de type unifamilial mitoyen. Dans ce cadre-là, les projets d'habitats groupés pouvaient plus facilement être "justifié".

Ensuite, lors de la révision ou de la création de nouveaux lotissements, la possibilité a été offerte à quelques projets d'habitats groupés de voir le jour. La condition était que la maison commune, s'il y en avait une, soit intégrée à la vie de quartier et/ou soit intégrée au piétonnier.

Cependant, les communes environnantes possèdent à l'heure actuelle peu de réserves foncières et peuvent donc difficilement répondre favorablement à la question : Avez-vous sur votre commune, pour notre projet d'habitat groupé, un terrain de 50 ares ? Par contre, les services urbanisme de ces communes peuvent mettre en relation ces demandeurs avec des personnes qui envisageraient de lotir leur grande parcelle.

Malheureusement, une série de facteurs font que ces projets, via cette démarche, voient très rarement le jour. Notamment, la concurrence avec les promoteurs immobiliers qui réagissent plus vite mais qui ont également plus de moyens financiers. Dès lors, il faudrait que les candidats à l'habitat groupé, puissent entreprendre la démarche avant même que le propriétaire du terrain ne sache qu'il veut vendre !! Comment? En repérant les terrains, en allant voir les cartes cadastrales, en allant discuter avec les agriculteurs.

Ottignies-Louvain-La-Neuve fait partie des communes dites « décentralisées » en Wallonie. De par cette décentralisation, elle possède une certaine autonomie urbanistique par rapport aux autorités régionales. Elle a donc pu dans son schéma de structure fixer des zones de densités différentes :

- Le centre-ville où il n'y a pas de densité maximale ;
- En bordure du centre une densité de 20 logements à l'hectare (moyenne de 5 ares par parcelle). Le collège doit être prudent dans la mesure où dans le cas d'octroi de permis pour un habitat groupé, par définition plus dense, il pourrait y avoir comme conséquence l'augmentation du foncier proche.
- Et enfin, les terrains en bordure périphérie où effectivement la cohérence avec le concept du développement durable et d'économies d'espace est plus difficile à mettre en exergue.

Les demandes de plusieurs hectares avec un demi-hectare à bâtir et le reste en prairies ou pâtures pour y mettre les animaux ou un verger se heurtent forcément au schéma de structure communal. Il est difficilement concevable de fermer le paysage agricole avec des clôtures et briser l'ensemble des perspectives pour mettre une cabane, des pommiers,... au fond d'une parcelle de plusieurs hectares.

Un autre facteur de cette concentration est lié à la proximité de Bruxelles et de sa pression foncière où il est de plus en plus difficile de trouver des logements de qualité avec des prix raisonnables. De plus, cette proximité et l'anonymat qui s'y caractérise (difficile à vivre pour certaines personnes) accentue les besoins en habitat groupé et en colocation. Et enfin, même si c'est plus spécifique à Louvain-La-Neuve, la présence de l'Université, le contexte piétonnier, l'ébullition intellectuelle, … ont renforcé la convergence d'éléments propices à la présence d'habitats groupés.

Fiches URB09 : Parcours urbanistique d'un habitat groupé : Le Bois Del Terre (Limelette)

Cette fiche vous permettra de mieux percevoir le parcours en matière d'urbanisme d'un habitat groupé. Cette procédure n'est pas la panacée universelle et a été contextualisée.

Le projet d'habitat groupé du Bois Del Terre est né le 22 février 2002 lors d'un souper spaghetti avec trois autres familles. On a lu des livres, on a visité des projets. L'idée de départ était d'intégrer le projet dans une démarche de développement durable. Le fait que les personnes ne soient actuellement toujours pas dans leurs maisons illustre bien le **temps** nécessaire

de l'élaboration du projet jusqu'à sa concrétisation. Parcours fait de beaucoup de déceptions, de revirements, de renonciations,... mais aussi de beaucoup de plaisirs, de découvertes, de rencontres, et un enrichissement d'un point de vue humain.

Le lieu





Le Terrain est situé dans le bas de Lauzelle sur la commune d'Ottignies-Louvain-La-Neuve. Il mesure plus ou moins un hectare. C'est une chance, il s'agissait d'une indivision de 43 héritiers avec une centaine de terrains à vendre rapidement. « On a téléphoné et on l'a eu tout de suite ». Il faut savoir que ce terrain possède une réelle histoire :

- En 1962, suite à la loi sur l'urbanisation, la commune de Limelette aidée par des promoteurs développent toute une série de projets de lotissement (plus de 200 lots).

- En 1970, ce projet de lotissement tombe à l'eau. La N238 voit le jour et les cartes ont été complètement redistribuées.
- Quelques années plus tard, un deuxième projet de lotissement à vu le jour où le nombre de lots avait diminué.
- En 1988, le débat est complètement stoppé.

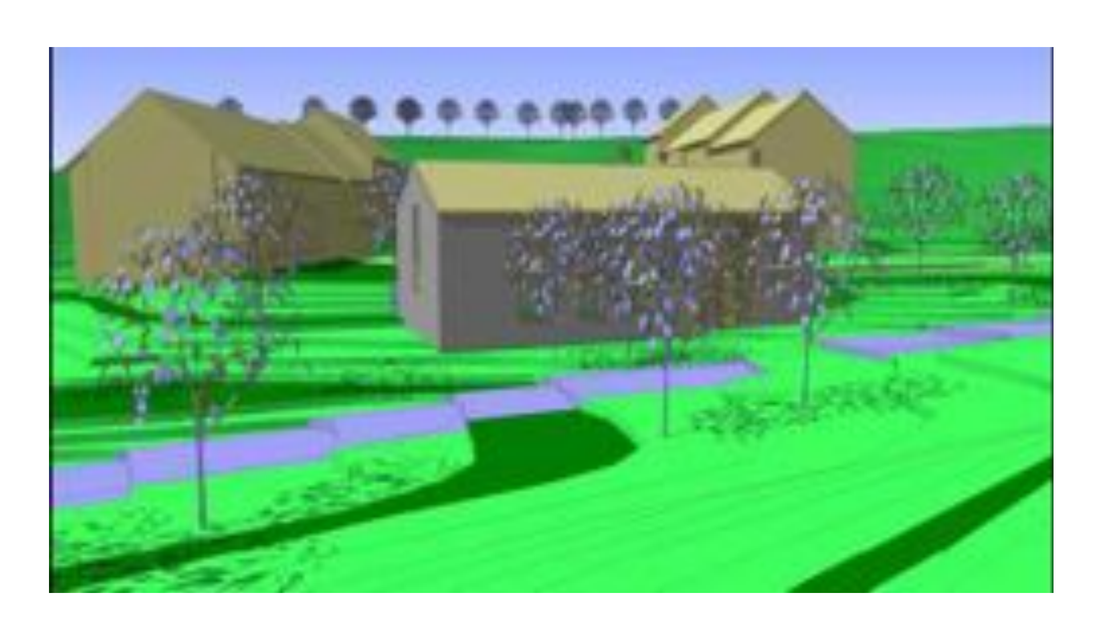
Et enfin, le terrain est prévu pour une zone résidentielle où l'on ne pouvait construire que 5 logements à l'hectare avec l'obligation de trouver une solution pour alimenter certaines parcelles moins accessibles.

L’action



Le projet a été conçu en collaboration avec un paysagiste. Il se compose d’une maison commune articulée avec la voirie et de deux ailes de trois maisons. Une **négociation** avec la ville pour l'obtention de l'autorisation de construire 6 maisons au-lieu des 5 prévues à l'origine a été nécessaire.

La dimension écologique est intégrée via l’installation de chauffage collectif en cogénération, de panneaux solaires, de récupération d'eaux de pluie et d’un maximum d'espaces collectifs pour y mettre des animaux (ânes, moutons,…). L'idée de l'intergénérationnel a également été évoquée mais les compositions familiales l’ont imposée d’elles-mêmes : 5 familles sont constituées d'un couple d'une quarantaine d'années avec des enfants et la sixième maison sera occupée par une dame d'une soixantaine d'années qui vit seule.



Les acteurs

De nombreux acteurs sont intervenus à différents moments du processus.

1) Le **groupe :** composé des 6 familles, des 12 adultes et des 15 enfants.
2) Les **voisins** : trois voisins plus ou moins enclavés non bâtis. Une dizaine de maisons voisines. Une réunion organisée avec les voisins relativement rapidement a permis de constater leur hostilité par rapport au projet. Si on analyse l'enquête publique qui a eu lieu en avril 2005, les mêmes tendances ont pu être dégagées. Le bois de Lauzelle protégé va également poser quelques problèmes.
3) **Les compétences techniques :** Le bureau d'architecture, le géomètre, le géobiologue, le paysagiste, l'expert comptable, le notaire, le juriste, les banques, des copains du CREAT qui ont aidé sur certains problèmes rencontrés et plus particulièrement par rapport aux questions liées à l'aménagement du territoire.
4) Le MET propriétaire d'un terrain. Propriétaire privé SA Lhoist



Légende : En bleu, vert et brun : maisons voisines. En mauve : terrain appartenant au MET. En *gris* : trois parcelles non bâties. En rouge : des prairies protégées. En bleu foncé : propriétaire SA Lhoist. En vert foncé : le Bois de Lauzelle.
Et en jaune : le Bois del Terre

Procédure communale

La procédure communale rencontrée par les futurs habitants du Bois del Terre se compose de différentes étapes.

- Demande au Collège ;
- Mise en relation avec le service urbanisme (chef de service, architecte,...) ;
- Trois passages à la CCAT. Deux fois pour demander un avis et une troisième fois pendant la procédure ;
- Discussion concernant les problèmes de voiries et de servitudes, des négociations avec le service juridique ont été nécessaires ;
- Et enfin, retour avec le service travaux pour la voirie qui a été imposée.

Procédure régionale

Conjointement, des démarches au niveau régional ont dû être entreprises. Dans ce cas, l'urbanisme a servi de relais vers la DGATLP (Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine) avant la signature par le fonctionnaire délégué en charge du dossier. On retrouve une série d'acteurs spécifiques : le fonctionnaire délégué, l'encodeuse qui fournit l'information sur l'état d'avancement du dossier, l'agent traitant,...

Une ligne du temps

- 23 février 2002 : idée de l'habitat groupé ;
- en mars recherche du terrain ;
- En août démarche d'achat ;
- 11 septembre : urbanisme première réunion très riche en informations avec Monsieur Jückler architecte du service d'urbanisme de la ville ;
- D'octobre à décembre : négociation avec les propriétaires du terrain. Volontairement limité à 3 la recherche de terrain ;
- Avril 2003 : achat du terrain ;
- 4 mois pour choisir le bureau d'architecture ;
- septembre 2004 répartition des maisons, paysage,...
- 4 janvier 2005 : permis d'urbanisme présenté à la commune ;
- 30 décembre 2005 : obtention du permis ;
- Janvier à juin 2005: Recherche d'entrepreneurs, finalisation de l'acte de base, démarches par rapport aux emprunts ;
- Août : début du chantier.

Il est clair que vous allez rencontrer des étapes et des difficultés identiques mais aussi des spécificités qui seront propres à votre contexte urbanistique, des personnes référentes au niveau communal et régional,... mais cette illustration vous permettra d'être vigilant à l'égard des différentes étapes à franchir.

Vous pouvez suivre la vie des habitants du Bois Del Terre sur leur blog : http://boisdelterre.blogspot.com/

Un grand merci à Stéphane Vanden Eede pour l'aide de la réalisation de cette fiche via son intervention lors de la conférence à l'Abbaye de Saint-Denis en Brocqueroie sur les aspects urbanistiques.

Fiche archi00 : Approche architecturale

Lors des visites d'habitat groupé, un constat saute aux yeux !! La diversité architecturale est aussi grande que le nombre de projets rencontrés. Cette diversité est le reflet de l'hétérogénéité des groupes, de leurs aspirations, de leurs valeurs et de leurs visions.

La société actuelle nous renvoie une série de questions, qui peuvent dans le cas de l'habitat groupé, inspirer des recherches architecturales et de nouvelles expressions spatiales. Cette appropriation collective de l'espace contribue dans la plupart des cas à une meilleure gestion de l'impact de l'homme sur son environnement.

Cette réalité bien différente mérite que l'on s'attarde sur le terme d'habitat groupé au sens architectural.

Ce type d'habitat se caractérise par :

- une proximité physique des unités ou cohérence formelle et spatiale permettant d'appréhender le projet comme un tout et situant l'habitat groupé à l'opposé du lotissement traditionnel, aboutissement ultime de la décomposition de la trame sociale et urbaine.
- des décisions collectives des utilisateurs quant à l'élaboration et l'appropriation de leurs espaces.
- la volonté des utilisateurs de dépasser l'unique profit lié aux économies d'échelle pour atteindre des contacts sociaux plus denses.

Sont exclus :

- Les chantiers ou logements groupés où seuls sont pris en compte les aspects économiques liés aux rationalisations de production.

En guise d'introduction à cette partie architecturale, voici un texte corédigé par P.Jouret et I.de Biolley : L'habitat groupé : le mythe du village. Ce texte pourra servir de première réflexion à votre groupe. Bonne lecture !!!

L'HABITAT GROUPE: LE MYTHE DU VILLAGE

par

P. JOUPET et I. de BIOLLEY

C'est un phénomène encore marginal qui retient ici notre attention: l'habitat groupé autogéré. Cette nouvelle forme d'habitat est conçue et gérée par les habitants eux-mêmes, chaque unité d'habitation (familles, célibataires, ...) constituant une unité autonome d'un point de vue culinaire et sanitaire. Notons aussi la volonté de chacun de dépasser la simple économie d'échelle afin d'augmenter les contacts avec les autres et afin de partager ensemble un certain nombre de choses (jardin, buanderie, repas, ...). Notre propos n'est pas tant d'en faire une description que d'essayer de comprendre la logique implicite qui a guidé ce genre de réalisation.

L'analyse de deux textes montre que si cette forme s'inscrit dans une démarche contemporaine, elle se fait principalement en référence aux valeurs du passé. Le village ancien semble être un paradigme perdu; ce qui est donc recherché est l'adhésion de l'homme moderne (indépendant, libre ...) à un collectif intégré à la nature et favorisant les contacts sociaux au sein d'une cohérence spatiale et sociale.

Depuis quelques années, de nouveaux projets d'habitats naissent qui associent les futurs utilisateurs tant à la conception qu'à la gestion de leur logement.

A la base de chaque habitat groupé, un *projet de vie collectif* est défini par l'ensemble des unités d'habitation (famille, célibataires, personnes âgées ...). Celui-ci est sous-tendu par une volonté de dépasser les économies d'échelles dues au groupement, pour atteindre des contacts sociaux plus denses.

Cette volonté d'aller au-delà du simple rapport de bon voisinage se concrétise par la présence de terrains, d'équipements, de locaux communs, pris en charge collectivement par le groupe. Ce dernier peut aussi organiser des repas ou des activités communes. Un projet de vie collectif s'inscrit donc dans l'espace comme dans ses aspects sociaux.

On notera qu'il y a là ébauche d'un «mouvement» déjà structuré en France (Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré) et en Hollande (Samen Wonen); alors que la Belgique ne compte pas organisation propre. On peut cependant rattacher à cette tendance environ une dizaine de réalisations.

L'habitat groupé et le phénomène communautaire ont l'un et l'autre des caractéristiques propres qui permettent de ne pas les confondre. Aussi on exclura du champ de notre étude tout projet d'habitat qui n'est pas constitué de «cellules autonomes» (individuelle ou familiale); les critères d'autonomie sont mesurés par l'existence d'espaces culinaires et sanitaires propres à la cellule.

De même, on ne retiendra pas les groupes à prédominance de célibataires (communautés religieuses, étudiants, ...) où, du fait de l'absence d'enfants et/ou de couples (légaux ou non), les participants mettent en place un système de valeurs fort différent de celui élaboré en habitat groupé. De par cette dernière précision, nous sommes donc amenés à analyser des groupes où les structures familiales restent prédominantes.

Nous opposons également l'habitat groupé aux «chantiers groupés». Dans ce dernier cas, le but recherché est uniquement économique. A notre sens, il s'agit là d'une réponse immédiate à l'augmentation du coût de la construction individuelle. Il n'y a donc pas de projet de vie collectif.

Nous tenterons dans cet article d'approcher certains éléments du système culturel et symbolique de référence structurant les projets d'habitat groupé.

A travers de nombreux interviews (1) d'une part, et la pratique de ce type de projet d'autre part, nous avions l'intuition que la plupart des motivations, conscientes ou non, des participants s'exprimaient en référence au modèle villageois connoté positivement et ressenti mythologiquement comme le «lieu du bonheur». C'est pourquoi nous avons retenu deux articles se référant explicitement à ces notions et tous deux extraits de la presse à grand tirage. Les auteurs, journalistes, ont voulu séduire le lecteur. Pour arriver à leur fin, ils ont structuré leur texte d'une certaine manière : fait appel à certaines notions pouvant «accrocher» leur public habituel.

L'analyse détaillée de ces articles nous permettra de déterminer si d'une part, le mythe du retour au village occupe bien une place centrale dans le modèle culturel de référence, et d'autre part comment ce mythe s'articule dans l'ensemble des modèles structurant nos conceptions sur l'habitat et ceci tant en ce qui concerne les conceptions de l'auteur que celles du lecteur. Celles-ci doivent correspondre pour que le texte soit compris et intégré par le destinataire.

Le premier article intitulé «l'esprit village» est extrait de la revue «La Maison de Marie-Claire» connue pour refléter les courants à la mode dans le grand public dans le domaine de la décoration et de l'habitat. L'article décrit deux exemples précis d'habitat groupé.

Le second article intitulé «le village dans la ville» est extrait du journal «le Soir» du 11 août 1973 (2), dans sa page hebdomadaire consacrée à la maison. Il décrit l'Abreuvoir à Watermael Boitsfort, un des premiers projets de ce type.

L'analyse structurale (3) de ces deux textes nous permettra de déterminer la logique qui les sous-tend. A quoi les auteurs font-ils inconsciemment référence? Sur quelle grammaire culturelle se basent-ils et à quel modèle de société se réfèrent-ils?

Il ne s'agit donc pas de dégager ici les intentions explicitement poursuivies par les auteurs ni la manière dont ils essayent d'emporter l'adhésion du lecteur, mais de dégager la ligne directrice des textes retenus. Seront donc mises en évidence les notions implicites auxquelles les auteurs font appel.

Nous n'avons donc pas repris le plan du texte ni l'ordre apparent du discours. Au contraire, prenant du champ par rapport à une première lecture, nous avons considéré la structure comme atemporelle: la chronologie du texte a été mise entre parenthèses.

---

(1) Ces interviews ont été réalisées dans le cadre d'une recherche menée par P. Jouret et I. de Biolley, portant sur les aspects sociologiques et spatiaux de l'habitat groupé et ceci, tant en Belgique qu'à l'étranger. Pour la partie sociologique, nous avons procédé par interviews directifs de témoins privilégiés afin d'étudier tant le processus d'élaboration du projet que le fonctionnement de la vie sociale dans ces nouveaux habitats. L'analyse spatiale, quant à elle, porte essentiellement sur l'appropriation par des groupes de personnes, de leur environnement immédiat.

(2) C'est en 1973 que les premiers habitants aménagent à l'Abreuvoir.

(3) En ce qui concerne la méthode d'analyse proprement dite, se référer à l'article de J.P. Hiernaux: «quelques éléments pour l'observation et l'analyse de performances culturelles» dans Recherches Sociologiques vol. IV, n° 1, 1973, au document de travail de J. Remy: «Introduction à une méthode d'analyse structurale élaborée dans une perspective d'interprétation sociologique», UCL, février 1976, ainsi qu'au mémoire d'I. de Biolley: «Le problème de l'avortement en Belgique. Essai d'analyse structurale des deux rapports de la Commission Nationale pour les problèmes éthiques relatifs à l'interruption de grossesse», pp. 62 et suivantes, UCL, 1978.

La méthode d'analyse structurale propose de relever tout au long du texte, les codes de l'espace qui indiquent les structures spontanément perçues et les modes d'appropriation de l'espace, les codes du temps qui montrent les moments perçus et les codes de qualifications qui expriment les caractéristiques attribuées aux différentes réalités perçues; les qualifications étant redistribuées en fonction des principaux codes spatiaux et temporels (4). Un schéma récapitule ces différentes données. Ce n'est qu'ensuite que les acteurs ont été replacés dans ce nouveau décor.

ARTICLE 1.

«L'esprit village» - maison de Marie-Claire - décembre 78.

Un petit centre ville pour un village de loisirs dans les Alpes de Haute Provence, et un quartier neuf dans la ville nouvelle de Lille-Est. Sans se ressembler dans leur aspect ni leurs fonctions, les deux ont en commun un style nouveau qui nous semble différent et intéressant. Entre la maison individuelle et l'appartement empilé, loin des pastiches de villages anciens et sans l'ennui des lotissements, ils montrent que l'on peut aussi de nos jours inventer des ensembles qui donnent envie d'y vivre autant que d'y passer en promeneur.

Ce village bleu et bois qui se reflète dans l'eau calme du lac est le «centre ville» du parc de loisirs de Rouy-Fleyran, à 1200 m d'altitude, dans la commune de Beauvezer. Comme tous les villages de moyenne altitude, Beauvezer, ancienne commune agricole, voyait sa population diminuer. Le conseil municipal a donc décidé de parier sur le tourisme, activité déjà ancienne dans cette région du Haut-Verdon aux paysages magnifiques.

Il a voté la création dans un bois de mélèzes, d'un parc de loisirs comprenant un stade, deux tennis, un centre d'équitation, une aire de jeux pour les enfants, un lotissement de maisons individuelles, et un petit centre commercial, l'ensemble étant situé au bord d'un lac créé avec les eaux du Verdon. Nous avons photographié le quartier des commerces, conçu par l'architecte Gérard Anezin, comme un hameau d'autrefois. Les magasins sont au rez-de-chaussée et les appartements, à l'étage, débordent suffisamment pour créer des galeries couvertes dont le sol en caillebotis laisse les pieds au sec, même s'il neige. Chacun a été étudié de très près avec son futur acquéreur, et tous bénéficient d'une grande terrasse qui donne sur le lac. Malgré la diversité des plans intérieurs,

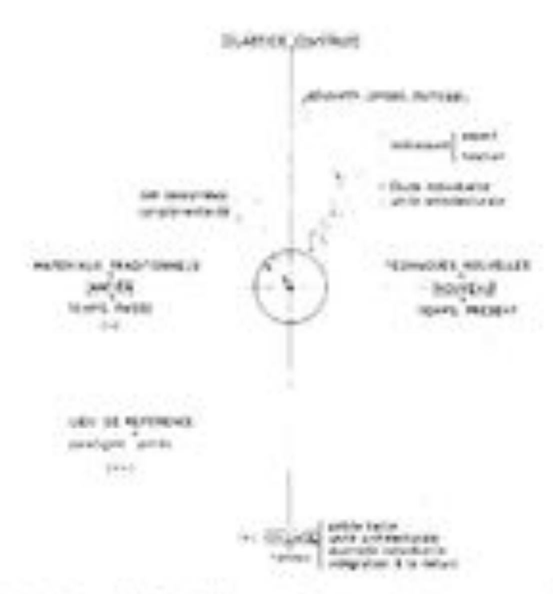
(4) Le concept de code fait référence à la plus petite unité qui peut être mise en évidence par l'analyse.

Signalons en outre que l'action de l'homme pour rec·'er la nature n'est pas mal perçue puisque tout ce qui lui est inhérent a chargé de qualités (lac créé, eau calme).

Enfin, la petite taille de l'ensemble apparaît comme un élément positif, par opposition à certaines conceptions modernes du «grand»; de plus, il y a une valorisation de l'intérieur du village, concentrant en un même lieu les activités de logement et de loisirs. Il n'est plus nécessaire de sortir du quartier, alors que dans la ville, les fonctions de travail, d'habitat et de loisirs sont spécialisées en zones spécifiques. On remarquera que le discours ne prend pas en compte la composante travail dans la mesure où il s'agit d'un village de vacances.

Les références aux acteurs font apparaître ceux-ci comme des adjuvants qui favorisent le continuum entre l'ancien et le contemporain:

- *Le conseil municipal* décide de prolonger une activité traditionnelle de la région: le tourisme
- *l'architecte* a conçu l'ensemble comme un hameau d'autrefois.
- *les individus* ont participé à l'élaboration de leurs plans.



Au point de jonction du modèle de référence et de sa transcription contemporaine, nous trouvons un nouveau «lieu de bonheur», ne dissociant pas les fonctions de logements et de loisirs, nouvelle synthèse entre l'ancien (*Matériaux traditionnels*) et le nouveau (*techniques*) et présentant toutes les caractéristiques du village.

Po conclure, nous
quartier nouvellement con
au village ancien mythifié

La transcription dans
par une transition harmon
débarrassé de toutes conno
de classes, luttes d'intérêt

ARTICLE 2.

«Le village dans la ville»

L'établissement au coeur
des petits villages pourrait
d'isolement dont souffren
Nous avons visité à Bruxel
façon telle que certaines fo
lité du groupe des habita
cinquante ans), chacun a
gestion des locaux commu
salle de jeux pour les enfa
aussi préparer de grands
individuels) sont des lieux
Les maisons contiennent
cuisines, salle de bains,
chacun la pleine liberté de
La raison majeure qui a p
demander à l'architecte d'
c'est le refus de certaines fo
le manque de «chaleur».
commune à une nouvelle f
matériels. Ils n'étaient pa
généralement d'un capital
d'un terrain en commun
des programmes individuel
Le groupe comprend qu
membres exercent une pr
spécialement conçus.
Juridiquement, la suite
millième, comme dans un
quelques personnes se son
remplacées par d'autres. L

quefois remaniée par l'architecte, a fini par emporter l'ad   ion générale. Les discussions sur les aménagements collectifs et les choix individuels en matière de décoration intérieure (revêtements de sols, couleurs des portes et des murs intérieurs, forme de certains mobiliers incorporés) ont donné lieu à des mises au point très détaillées.

La disposition particulière des petites maisons, inscrites sous forme de demi-cercle dans un terrain vallonné, où toutes les salles de séjour sont orientées vers le grand jardin, découle de la volonté d'intégration de cette «ruche humaine» dont les éléments, tels les habitants d'un bourg, sont autour d'une place. Les terrasses prolongeant chaque habitation suffisent à assurer l'intimité personnelle.

La façade oblique a permis à l'architecte de diversifier harmonieusement les surfaces de plancher pour répondre aux programmes et aux budgets différents. Le seul point commun des intérieurs est la disposition générale (selon le principe cher à Le Corbusier). Pièces utilitaires vers la rue; celles destinées au repos et à la détente, vers le jardin.

Les matériaux employés pour la construction sont plutôt du genre «classique»: briques, bois, ferronneries pour rampes d'escaliers, etc... Les variantes de hauteur des bâtiments et la discrétion des revêtements de façade (briques de parement foncées et tuiles grises sur les parties inclinées des étages supérieurs et des façades côté jardin) font de l'ensemble un exemple de bonne intégration au cadre naturel. On a même gardé certains éléments de la propriété ancienne, notamment un mur longeant une vieille ruelle escarpée.

Dans le jardin, une série de gradins en bois promet de grandes assemblées d'amis. Elles seront nombreuses, puisque cinquante personnes occupent, ici, seize unités d'habitations, réparties sur trente trois ares, ce qui correspond à une densité de cent trente habitants à l'hectare.

Il est réconfortant de constater qu'on a réussi tout cela sans déparer le quartier résidentiel voisin.

L'habitat groupé dont il est question dans cet article se situe (contrairement au texte précédent) *à Bruxelles, au coeur de la ville.*

L'ensemble des maisons ont une disposition spécifique: en *demi-cercle*, comme *autour d'une place*. L'auteur fait explicitement référence aux habitations d'un *bourg* et encore *aux petits villages*, tout en admettant *la densité* (composante citadine) comme un facteur normal. Cette répartition spatiale a comme corollaire de permettre une saine intégration des personnes dans le groupe.

- Le   stème sociétal s
structure villageoise et se
structure spatiale inhérente
privilégiés: *le jardin, le la*
garage... et ils le sont effec
rencontres «naturels».

Les lieux communs fav
qui est individuel (tels *les l*
sur l'individu: ces lieux n
facultatif).

Les différents lieux pri
les femmes faisaient leur le
jouaient tous ensemble **deh**
de rencontres spontanées,

On remarquera la dich
et les pièces de repos. Ce
d'ordre fonctionnel, par co
mais aussi de loisir-rencont

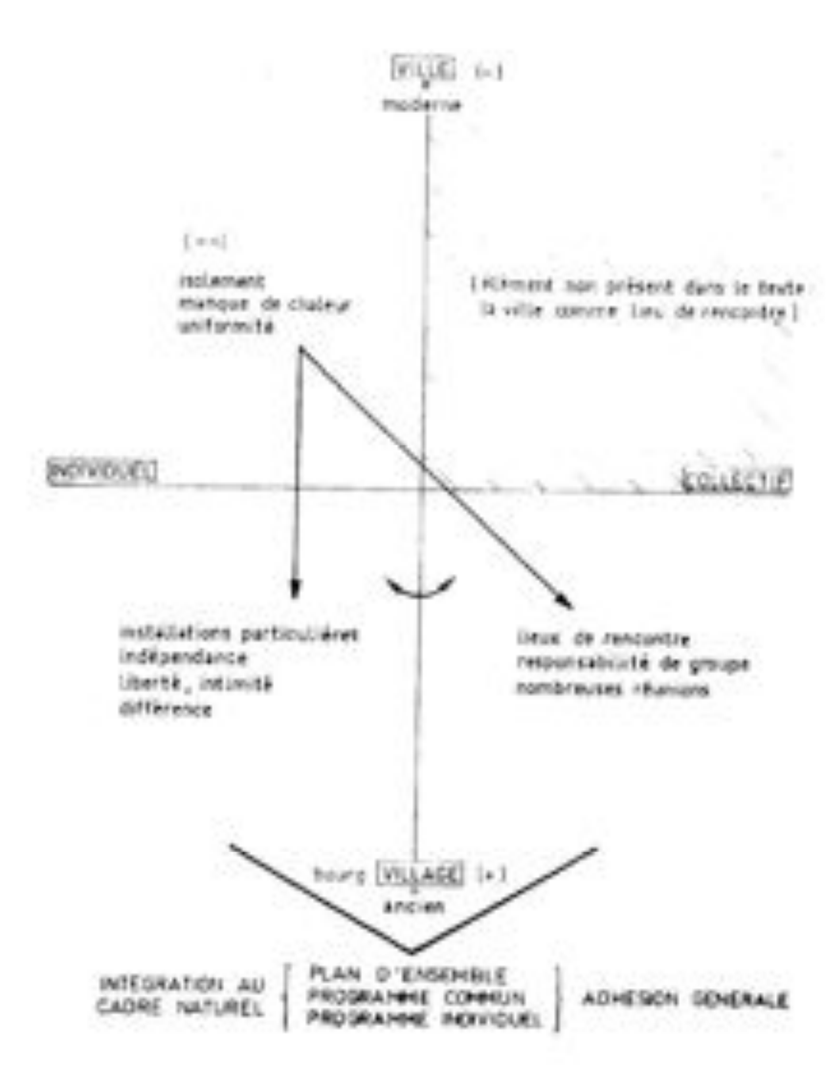
Cela signifierait-il qu'à
dans la ville) on ne se renco
le lieu où les contacts sont

Certains locaux sont d
personnes retrouvent alors
rencontre et de travail. On
village: la coincidence géog
repos. Sont aussi à soulign
importantes se passent:

- **les lieux de discussion** où
aménagements collectifs qu
duel et collectif) ne sont d
- **les réunions** constituent u
la bonne cohésion du gro
notamment les problèmes
responsables: individuel et c
collectives prises par chacu

Si le pôle collectif para
n'y a cependant pas prédon
l'individuel, ce qui crée l
l'*intimité personnelle* et pe

GRAPHIQUE 2



On nstate donc qu'il
qu'ils soient communautai
combinaison des deux et in
pénétration dans le modèle
peut-être moins tenté de
personne dans la mesure c
réseau de relations et dan
social cohérent.

Les références au pass
immeuble classique...) et s
par un refus d'adhérer a
manque de chaleur et caus
par contre, permet l'harm
différence et favorise les co

Le refus de la ville et
comme modèle de référenc
s'intégrer harmonieusemen

On remarquera qu'il y
(jardin, bois...) et la fréque
lei!

Par un refus de la vil
isolement, ...), les acteurs
autre, basé sur les valeurs i

Programmes commun
ce tout cohérent est intégré

Indépendance, liberté,
bles avec les rencontres na

Conclusions

L'analyse qui précède
référence des projets d'hab

C'est le modèle village
structure les conceptions de

On y retrouve la néces
l'ensemble construit tout en
de chacun des éléments co

L'intégration du tout
ainsi qu'à la nature et au si

Il s'agit ici d'un modè
caractéristiques perçues so

regroupement de familles sous la forme de hameau ou de village répondait, au départ, à un certain nombre de contrai   ou de nécessités qui pouvaient être d'ordre économique (économiser les services élémentaires et les rentabiliser), stratégique (résister à l'agression en se regroupant), culturelle (souci de se regrouper, de se réunir, de s'entraider) ou encore d'ordre technologique (utiliser des matériaux et des mises en oeuvres homogènes).

Dans la mesure où le village devient un modèle culturel sans références aux conditions qui l'ont vu naître, il se crée un mythe du village qui devient indépendant de ses contraintes externes, c'est l'idée du village et non le village comme tel qui va alors être pris en compte.

Les références au village ancien vont de pair avec un refus du modernisme, lieu d'anonymat et de grande taille, «les grands ensembles», mais intégrant malgré tout un «vocabulaire de formes» contemporain. Ainsi, par exemple, l'emploi de nouvelles technologies n'effraie pas, si elles sont toutefois réinsérées dans un contexte de petite taille faisant référence au village d'antan.

Il y a aussi volonté de concentrer en un même lieu les fonctions de logement, de travail et de loisir.

Le village est également perçu comme un lieu où peuvent s'exprimer les différences individuelles et familiales, sans pour cela nier l'existence d'un groupe homogène prenant des décisions collectives et imaginant des activités communes.

Tout fonctionne donc comme si les participants, déstructurés par l'absence de cohérence sociale et formelle de nos villes, projetaient sur le mythe du village ancien l'essentiel de leurs frustrations.

C'est ainsi qu'à partir d'un noyau d'amis, de connaissances, s'élabore un même projet collectif tentant de recréer une nouvelle «cohérence villageoise».

GREIMAS A.J.,
1966
HIERNAUX J.P.,
1973
REMY J.,
1976
de BOLLEY J.,
1978

Fiche archi01 : Quels sont les rôles et missions de l'architecte dans un projet d'habitat groupé?

Si l'espace est au centre des préoccupations, il apparaît évident que l'architecte occupe une position centrale également.

L'architecte doit avant tout être une personne de confiance pour l'ensemble des habitants. La relation avec ces derniers est généralement différente en comparaison avec l'architecte de construction individuelle. La force du groupe, la nature du projet, l'écoute des besoins de chacun oblige naturellement l'architecte a avoir une relation plus intense. *Une insertion plus fusionnelle de l'architecte dans le groupe a le mérite de marquer la rupture d'avec l'image traditionnelle du créateur autoritaire. Elle implique un consensus idéologique à partir duquel les chances de dialogue et de compréhension sont assurées.*

Comment le choisir ?

Une des méthodes consiste à visiter une série d'habitats groupés et de choisir l'architecte en fonction de la qualité architecturale qui correspond le plus à votre vision de l'habitat groupé rêvé. Ensuite, organisez une deuxième rencontre avec les habitants afin de leur poser toutes les questions à propos de l'architecte, de sa personnalité, de sa rigueur, de sa capacité d'écoute, des difficultés rencontrées,…

Une autre méthode consiste à mettre en concurrence des architectes sélectionnés par le groupe connus par bouche à oreille, conseillés ou de réputation (voir inventaire fiche).

Quelles sont les qualités d'un architecte d'habitat groupé ?

L'architecte dit « technicien » qui œuvre pour une rationalisation des coûts est rassurant de par son argumentaire. Ses propositions auront tendance à être plus conventionnelles et donc pas forcément adaptées aux besoins des groupes, de la vie en collectivité.

Tandis que, presque par opposition, l'architecte « rêveur » par sa créativité, son audace, proposera à priori une architecture plus travaillée mais aussi plus compréhensive. L'envers de la médaille est que le projet sera plus difficilement accepté au niveau des autorités communales.

Cette approche quasi-manichéenne du profil des architectes ne doit pas refroidir ou décourager les futurs candidats. Bien évidemment de nombreux architectes possèdent un savoureux mélange de ces deux caractéristiques autorisant quelques « fantaisies architecturales » au service du groupe et de ses besoins.

Plus que dans les projets « classiques », l'architecte devra être un bon communicateur et avoir une capacité d'écoute. Il doit posséder une capacité à exprimer et à défendre les intérêts du groupe auprès des instances urbanistiques (architecte de la ville, échevin de l'urbanisme, fonctionnaire délégué, entrepreneurs,…). Cette capacité est primordiale. Certains groupes se sont écroulés devant la difficulté à faire passer le projet architectural. Certes, il est indispensable de démontrer la qualité architecturale du projet mais il l'est tout autant de pouvoir conjointement expliquer les tenants et les aboutissants du projet. Trop peu de services urbanismes communaux connaissent le concept d'habitat groupé et une phase de sensibilisation, d'éducation voir de formation est nécessaire afin de démystifier l'habitat groupé.

L'architecte peut parfois jouer le rôle de d'animateur, de médiateur, de psychanalyste pour un groupe en danger.

De nombreux groupes, lorsqu'ils ont choisi l'architecte ont l'impression de rentrer concrètement dans l'action et plus exclusivement dans la réflexion.

Rôles de l'architecte

L'architecte doit avant tout retranscrire dans l'espace les motivations, les besoins, les aspirations et projections du groupe.

Ensuite, il devra organiser une réunion d'information (indispensable avant d'introduire le permis) où seront invités l'architecte, l'échevin en charge de l'urbanisme et les futurs voisins. Cette rencontre conviviale avec un petit drink, une présentation du projet par les habitants et l'architecte ainsi qu'une séance de questions – réponses permettra d'établir un dialogue sur des faits et non sur des rumeurs, cela aura un effet bénéfique tout au long du processus.

Une fois les responsabilités partagées et la coordination améliorée, l'intervention de l'architecte se définit clairement : il conçoit des structures de support devant servir à la production d'objets à investir par le futur habitant, et suggère, au travers d'exemples d'exploitation, les différentes solutions envisageables.

Que se passe-t-il lorsque l'architecte fait partie du groupe ?

Il devient juge et partie. Deux cas de figure s'imposent à l'architecte. Soit il s'efface dans la plupart des processus décisionnels de peur d'être pris à parti, soit au contraire il renforce son rôle de médiateur, de leader, … en connaissance de cause. Le danger est de voir, et c'est encore plus vrai lorsque l'architecte est à la base du projet, celui-ci étiqueté d'expert imposant souvent sans le savoir ses choix et ses contraintes. De plus, en cas de problème quel qu'il soit, la responsabilité pourrait lui être imputée.

La question des honoraires d'architecte. A priori, l'architecte qui prend en charge ce genre de projet, ne le fait pas dans le but d'amasser beaucoup d'argent. Le temps passé avec le groupe et les familles de manière individuelle n'est généralement pas un poste supplémentaire dans ses honoraires. L'architecte doit être convaincu lui-même du bien fondé de ce type de projet.

Source : Habitats autogérés, collection AnArchitecture, Paris.

Fiche archi02 : Quels types d'espaces collectifs ?

La définition même d'habitat groupé (voir fichegéné01) renvoie obligatoirement à la notion d'espaces communs. Définissons ces espaces communs : *espaces appropriés par un groupe déterminé de personnes ou de familles et dont la gestion et l'organisation sont du ressort de ce groupe.*

Pour vous donner une idée, en moyenne, les locaux collectifs représentent plus ou moins 1/4 des surfaces privées. Ce chiffre peut être plus élevé proportionnellement si l'aspect communautaire y est plus développé.

Attention, la présence d'espaces collectifs n'est pas un gage de solidarité et d'esprit collectif. En effet, dans le logement social on retrouve des espaces collectifs mais qui n'engendrent pas d'augmentation de la solidarité.

Coût de ces espaces communs

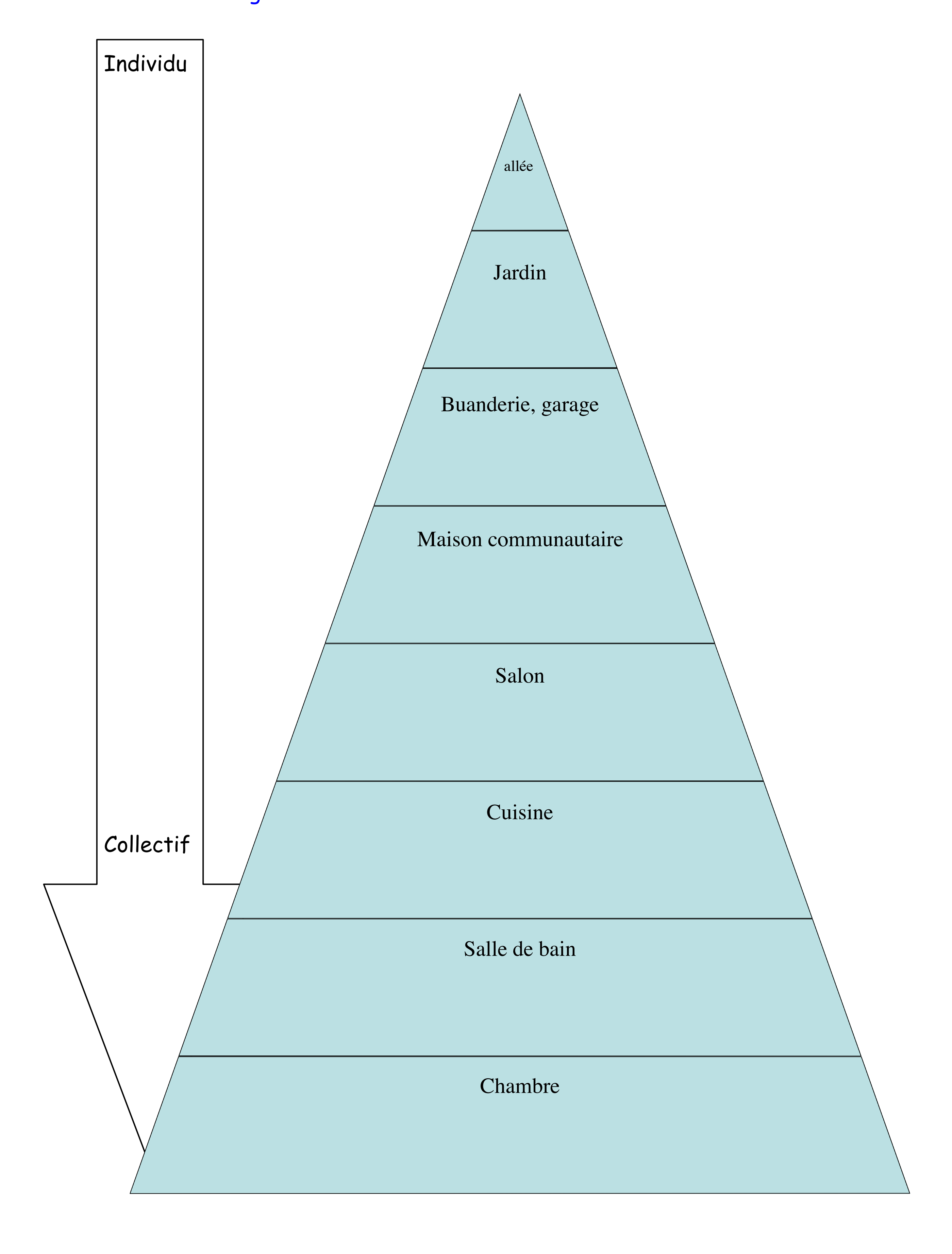
A priori, la construction des espaces communs est un plus propre à la formule mais donc aussi un surcoût. Encore une fois, il est important de nuancer.

Des espaces communs importants peuvent engendrer la diminution voir la suppression de certains espaces individuels. Faites attention, la folie des grandeurs peut parfois être déstructurante !!

Coût sur le terrain :

- utilisation de grandes parcelles, moins chères à l'achat que l'addition de plusieurs petites parcelles ;
- achat de parcelles difficilement lotissables suivant une formule traditionnelle, et donc moins coûteuses (parcelles très longues, avec façade à rue étroite par exemple) ;
- Moindre coût des infrastructures (voiries, raccordements, etc… dû au regroupement des habitations) ;
- Densification ;
- Diminution de certains frais administratifs et annexes : frais de bornage, d'essai de sol…

Schéma du degré de collectivisation



Appropriation de ces espaces

La prise de possession par un groupe de ce genre d'espace suppose cependant :

- une cohérence, un consensus social et culturel suffisant pour que le groupe puisse marquer de signes cette appropriation. Cela fonctionne lorsque les « codes » utilisés sont communément acceptés.
- Des dispositions particulières peuvent amener à cette appropriation collective de manière inéluctable (exemple de l'impasse).

Il est important de co-construire et de permettre une appropriation des espaces collectifs la plus grande possible. Ces deux processus sont généralement une des plus-values, complémentairement aux aspects relationnels, par rapport à une copropriété classique.

Quels types d'espaces communs ?

a) Non bâtis où l'on peut trouver des espaces de transition (voir fiche …) entre la rue et les autres espaces, les couloirs ainsi que les jardins, espaces verts, de loisirs,…



Abbaye de Val Dieu : espaces verts collectifs



Espace vert central semi-public au Jardin du Béguinage (Etterbeek)

b) Bâtis : de type relationnel living, cuisine, maison communautaire (voir fiche …) ou de services buanderie, chaufferie, garage,…



Piscine collective à la Cité Bénédi (Louvranges)



Maison communautaire et voirie ouverte au public à Hepsilone (Louvain-La-Neuve)



Cuisine collective à l'Abreuvoir (Watermael-Boisfort)



Buanderie collective à l'Abreuvoir (Watermael-Boitsfort)



Garages collectifs à l'Abreuvoir (Watermael-Boitsfort)

Comment organiser les espaces non bâtis ?

Il existe plusieurs configurations possibles.

a) La première consiste à centraliser les espaces communs non bâtis (jardins, cours,…).



Ferme de Louvranges

Ferme en carré où la cour est l'espace collectif principal. Lieu de rencontre informel, de loisirs, de détente. Les espaces verts individuels sont rejetés à l'arrière des maisons.

Voici un plan de la Ferme de Louvranges.

11


chemin du Vieux-Sart
entrées communes
privées
garages
accueils
1 espace collectif cour
2 verger
3 espaces de rencontres
4 jardins privés


11



b) Dans la deuxième configuration, l'espace commun non bâti est situé à l'arrière (ou à l'avant mais plus rare) des habitations. Cette configuration autorise une plus grande discrétion et du calme par rapport aux nuisances de la rue.



L'Abreuvoir (Watermael-Boisfort)

Habitat groupé où les espaces verts collectifs sont situés à l'arrière des maisons.

PLAN D'IMPLANTATION

1 Voirie
2 Aire d'acces semi-publique
3 Zones privatives exterieures
4 Jardin commun
5 Serre remise en etat
6 Potager
A-B-C-D-F-G-H-I-J-K-L-M-N : Habitations, E Maison commune

SOURCE : A+ n° 68 janv/fev. 1981

Exemple du Hameau de Rosières

c) Enfin, mais cette configuration est à éviter, où l'on retrouve plusieurs espaces communs non bâtis ayant la même fonction à plusieurs endroits. Cette configuration peut survenir lorsqu'il y a beaucoup d'habitants ou/et beaucoup de bâtis en proportion. Pourquoi est-ce à éviter ? Tout d'abord, parce qu'en fragmentant ces espaces, on fragmente aussi le groupe. Ensuite, pour la gestion et l'entretien de ces espaces, il est préférable de ne les avoir que d'un seul tenant. Enfin, les doublons ne sont jamais totalement identiques, l'un d'eux aura toujours la préférence du groupe tandis que l'autre se retrouvera vite « délaissé ».

- Construisez collectivement la quantité, la répartition, la distribution et la gestion de ces espaces ;
- Faites en sorte que ces espaces deviennent de vrais lieux d'échanges et de cohérence.
- Choisissez des espaces ouverts sur l'extérieur et non commandés par des espaces individuels. Cette position stratégique des espaces communs est la traduction du souci d'ouverture vers l'extérieur.
- Evitez que les espaces communs de type relationnel ne soient traversés par un passage d'accès obligatoire à des espaces privatifs.
- Evitez de doubler les espaces collectifs par des homologues individuels. En effet, les espaces communs seront vite délaissés par confort.

Fiche archi02 : Quels types d'espaces collectifs ?

La définition même d'habitat groupé (voir fichegéné01) renvoie obligatoirement à la notion d'espaces communs. Définissons ces espaces communs : *espaces appropriés par un groupe déterminé de personnes ou de familles et dont la gestion et l'organisation sont du ressort de ce groupe.*

Pour vous donner une idée, en moyenne, les locaux collectifs représentent plus ou moins 1/4 des surfaces privées. Ce chiffre peut être plus élevé proportionnellement si l'aspect communautaire y est plus développé.

Attention, la présence d'espaces collectifs n'est pas un gage de solidarité et d'esprit collectif. En effet, dans le logement social on retrouve des espaces collectifs mais qui n'engendrent pas d'augmentation de la solidarité.

Coût de ces espaces communs

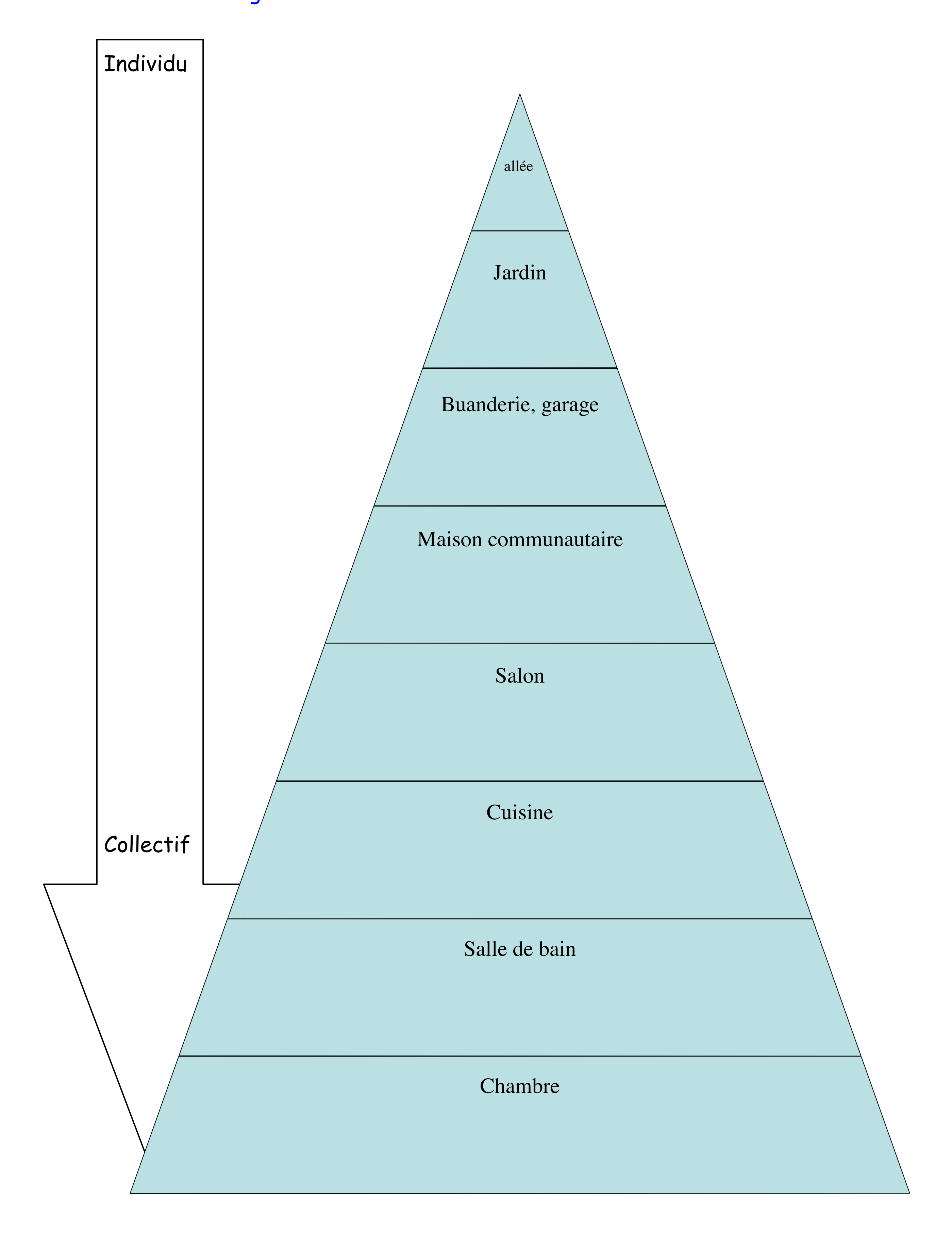
A priori, la construction des espaces communs est un plus propre à la formule mais donc aussi un surcoût. Encore une fois, il est important de nuancer.

Des espaces communs importants peuvent engendrer la diminution voir la suppression de certains espaces individuels. Faites attention, la folie des grandeurs peut parfois être déstructurante !!

Coût sur le terrain :

- utilisation de grandes parcelles, moins chères à l'achat que l'addition de plusieurs petites parcelles ;
- achat de parcelles difficilement lotissables suivant une formule traditionnelle, et donc moins coûteuses (parcelles très longues, avec façade à rue étroite par exemple) ;
- Moindre coût des infrastructures (voiries, raccordements, etc… dû au regroupement des habitations) ;
- Densification ;
- Diminution de certains frais administratifs et annexes : frais de bornage, d'essai de sol…

Schéma du degré de collectivisation



Appropriation de ces espaces

La prise de possession par un groupe de ce genre d'espace suppose cependant :

- une cohérence, un consensus social et culturel suffisant pour que le groupe puisse marquer de signes cette appropriation. Cela fonctionne lorsque les « codes » utilisés sont communément acceptés.
- Des dispositions particulières peuvent amener à cette appropriation collective de manière inéluctable (exemple de l'impasse).

Il est important de co-construire et de permettre une appropriation des espaces collectifs la plus grande possible. Ces deux processus sont généralement une des plus-values, complémentairement aux aspects relationnels, par rapport à une copropriété classique.

Quels types d'espaces communs ?

a) Non bâtis où l'on peut trouver des espaces de transition (voir fiche …) entre la rue et les autres espaces, les couloirs ainsi que les jardins, espaces verts, de loisirs,…



Abbaye de Val Dieu : espaces verts collectifs



Espace vert central semi-public au Jardin du Béguinage (Etterbeek)

b) Bâtis : de type relationnel living, cuisine, maison communautaire (voir fiche …) ou de services buanderie, chaufferie, garage,…



Piscine collective à la Cité Bénédi (Louvranges)



Maison communautaire et voirie ouverte au public à Hepsilone (Louvain-La-Neuve)



Cuisine collective à l'Abreuvoir (Watermael-Boisfort)



Buanderie collective à l'Abreuvoir (Watermael-Boitsfort)



Garages collectifs à l'Abreuvoir (Watermael-Boitsfort)

Comment organiser les espaces non bâtis ?

Il existe plusieurs configurations possibles.

a) La première consiste à centraliser les espaces communs non bâtis (jardins, cours,…).



Ferme de Louvranges

Ferme en carré où la cour est l'espace collectif principal. Lieu de rencontre informel, de loisirs, de détente. Les espaces verts individuels sont rejetés à l'arrière des maisons.

Voici un plan de la Ferme de Louvranges.

11


chemin du Vieux-Sart
entrées communes
privées
garages
accueils
1 espace collectif cour
2 verger
3 espaces de rencontres
4 jardins privés



11



b) Dans la deuxième configuration, l'espace commun non bâti est situé à l'arrière (ou à l'avant mais plus rare) des habitations. Cette configuration autorise une plus grande discrétion et du calme par rapport aux nuisances de la rue.



L'Abreuvoir (Watermael-Boisfort)

Habitat groupé où les espaces verts collectifs sont situés à l'arrière des maisons.

PLAN D'IMPLANTATION

1 Voirie
2 Aire d'acces semi-publique
3 Zones privatives exterieures
4 Jardin commun
5 Serre remise en etat
6 Potager
A-B-C-D-F-G-H-I-J-K-L-M-N : Habitations. E Maison commune

SOURCE : A+ n° 68 janv/fev. 1981.

Exemple du Hameau de Rosières

c) Enfin, mais cette configuration est à éviter, où l'on retrouve plusieurs espaces communs non bâtis ayant la même fonction à plusieurs endroits. Cette configuration peut survenir lorsqu'il y a beaucoup d'habitants ou/et beaucoup de bâtis en proportion. Pourquoi est-ce à éviter ? Tout d'abord, parce qu'en fragmentant ces espaces, on fragmente aussi le groupe. Ensuite, pour la gestion et l'entretien de ces espaces, il est préférable de ne les avoir que d'un seul tenant. Enfin, les doublons ne sont jamais totalement identiques, l'un d'eux aura toujours la préférence du groupe tandis que l'autre se retrouvera vite « délaissé ».

- Construisez collectivement la quantité, la répartition, la distribution et la gestion de ces espaces ;
- Faites en sorte que ces espaces deviennent de vrais lieux d'échanges et de cohérence.
- Choisissez des espaces ouverts sur l'extérieur et non commandés par des espaces individuels. Cette position stratégique des espaces communs est la traduction du souci d'ouverture vers l'extérieur.
- Evitez que les espaces communs de type relationnel ne soient traversés par un passage d'accès obligatoire à des espaces privatifs.
- Evitez de doubler les espaces collectifs par des homologues individuels. En effet, les espaces communs seront vite délaissés par confort.

Fiche archi03 : Quels types d'espaces individuels ?

Définition d'espace privé : Espace approprié par une unité (famille ou célibataire) et dont la gestion et l'organisation sont de son ressort.

Comment délimiter ces espaces ?

En les marquant par des portes d'entrée, des sonnettes, des boîtes aux lettres, noms indiqués sur la porte, graphisme particularisant une entrée, un vestiaire qui marque une limite entre un intérieur et un extérieur.

Voici deux exemples :



Boîtes aux lettres (Abbaye de Saint-Denis)



Personnalisation de la porte d'entrée à la Verte Voie de Thimister

Ces espaces individuels ou familiaux sont ceux de l'intimité. Ils doivent néanmoins permettre l'intégration de la famille dans le groupe sans pour autant déforcer l'indépendance et l'autonomie de celle-ci. Il s'agit d'un réel équilibre à trouver et à définir rapidement dans votre projet.

Pour définir le degré d'autonomie, positionnez-vous par rapport au schéma de collectivisation (Fiche archi02).

Fiche archi04 : Quels types d'espaces de transition ?

Les espaces de transition permettent les contacts mais ne les obligent pas. Par la structuration de l'espace, ils constituent une zone tampon où les membres du groupe ont déjà l'occasion de se sentir chez eux, avant de pénétrer dans les espaces privés. Les visiteurs, quant à eux, ne sont plus tout à fait dans l'espace public, sans pour autant se trouver dans un espace spécifiquement privé.

Ces espaces sont de 3 types :

a) Les entrées qui permettent l'accès à l'habitat groupé doivent clairement se démarquer afin d'éviter que l'un des habitants ne retrouve régulièrement sur son terrain des visiteurs non désirés. La pénétrante principale sert également de barrière psychologique dans la mesure où les visiteurs conscientisent le fait qu'ils pénètrent dans un espace particulier. Ces entrées peuvent être privées, semi-publiques voir publiques. Ces entrées constituent le premier contact avec l'extérieur ; à vous de le personnaliser en fonction de votre degré d'ouverture !!
Par exemples :
- un panneau d'identification afin de signaler la présence d'un habitat particulier
- un mot de bienvenu pour provoquer la curiosité
- une barrière en cas de besoin de flexibilité
- un panneau propriété privé pour dissuader les badauds.



Panneau d'identification de la Placette (Wezembeek-Oppem)



Une barrière à l'entrée du Petit Béguinage (Etterbeek)

b) Les allées peuvent être conçues de manière à distribuer l'espace de manière centripète ou centrifuge. L'intérêt étant qu'elles puissent être pratiques, conviviales et susciter l'envie de s'arrêter. Les allées sont également, au-delà de leur première fonction de desservir, des espaces de transition favorisant les rencontres informelles et spontanées.



Allée secondaire favorisant les rencontres à la Cité Bénédi (Louvranges)

Petite remarque : la desserte en cul de sac est relativement appréciée en habitat groupé. La raison principale en est la limitation du charroi des voitures des habitants de l'habitat groupé.

La desserte peut se faire de manière individuelle (en linéaire surtout) mais le coût économique et environnemental y est plus élevé. En effet, cette configuration est plus consommatrice en terme d'espace.

L'autre configuration épouse la répartition des logements afin de réduire la quantité de dessertes secondaires. Un des autres avantages de cette configuration réside dans la facilité de la mise en place de services (courriers, ramassage des déchets,…).

Il est donc important de penser à la hiérarchisation de ces dessertes. Parallèlement, rien n'empêche de multiplier les points de rencontres.

Ils peuvent donc être relationnels ou fonctionnels.

c) les espaces de transition intérieurs : les couloirs et les escaliers



Cloître comme espace de transition à l'Abbaye de Val-Dieu



Escalier distributif à la Verte Voie de Thimister



Coursives de distribution à Kruistraat (Pays-Bas)



Concept original de dépôt-échange dans les couloirs de Refter (Pays-Bas)

Fiche archi05 : Les éléments structurants de l'habitat groupé

Voici très brièvement les éléments structurants de l'habitat groupé :

1) Les allées, voies de distribution.

Voir fiche archi 04.

2) Les parkings

Là aussi plusieurs configurations sont possibles.

a) Chacun possède son garage individuel. Ils peuvent être intégrés dans le logement individuel. Cette configuration à l'avantage d'être pratique mais par contre, le coût est relativement important et consomme beaucoup d'espace bâti.

b) Une autre possibilité est de centraliser ces places de parkings. L'ensemble des garages se situe au sous-sol des habitations par exemple. L'avantage est une possibilité de se rencontrer de manière fortuite et d'échanger quelques mots. Cette configuration permet également de mettre en commun de l'outillage pour les voitures. Le coût et la consommation d'espace bâti restent cependant toujours aussi élevés.



Parkings collectifs sous-terrain à l'Abreuvoir (Watermael-Boitsfort)

L'option de placer les parkings à l'extérieur est de limiter les nuisances liées aux bruits, aux odeurs, insécurité pour les enfants,… Ce choix délibéré de renvoyer les voitures à l'extérieur renforce le sentiment de cocooning.



Parkings concentrés en périphérie de l'habitat groupé aux Arbrelles

Des places supplémentaires de stationnement aux garages individuels doivent être prévus. Le service urbanisme exige souvent une réponse en terme de mobilité. Certains habitats groupés peuvent effectivement engendrer un accroissement du nombre de voitures en circulation et en stationnement. En effet, certaines familles possèdent deux voitures et donc il est parfois difficile les stationner dans l'habitat groupé. Ajoutez à cela, des places nécessaires pour les visiteurs, et ils peuvent être nombreux en habitat groupé !

Plusieurs options :

Une concentration des places de stationnement ont pour avantage de concentrer la « perte d'espace » à un même endroit et sont facilement identifiables permettant ainsi de mieux préserver les zones piétonnières. A contrario, ces zones allongent les distances parking-maison. Il est intéressant de prévoir éventuellement un point d'eau collectif pour laver sa voiture. Et enfin, le contrôle, la surveillance s'avèrent plus difficile également. La taille de cet espace collectif doit être évalué en fonction des besoins réguliers et occasionnels actuels et futurs.

Une autre façon de procéder est la dispersion par petits groupes de 2 à 3 aires de stationnement limitant la distance parking-maison et favorisant la surveillance et l'entretien des voitures.

- élargissement de la desserte
- petites aires de stationnement en alvéole
- placettes délimitées par les habitations

3) Espaces verts

La végétation est aussi importante que le bâti. Elle compose le paysage, le structure et le hiérarchise. Il est parfois aussi important d'avoir des espaces verts individuels que des espaces intérieurs. Ces espaces sont de véritables lieux de vie où l'on ne veut pas forcément tout y partager. Le compromis souvent adopté est, parallèlement aux espaces verts collectifs, que chacun puisse avoir un espace restreint individuel. Un petit jardin de un à trois ares semble judicieux. Les espaces verts sont parfois une des premières motivations pour certaines personnes d'intégrer, d'investir, de vivre en habitat groupé. Plusieurs questions sous-tendent ces espaces verts collectifs. Le rêve d'avoir en commun plusieurs hectares semblent parfois très intéressant.

Cependant, de nombreuses questions et donc potentiellement des sources de conflit peuvent très vite surgir :

La question de qui entretient, à quelle fréquence, avec quel argent ? Pour la question financière, il est judicieux de prévoir un fonds de roulement spécifique lorsqu'il s'agit de grandes surfaces avec un document reprenant les règles de dépenses, qui peut les faire, jusque quels montants et à destination de quels postes. Si les surfaces sont plus petites, les frais peuvent être assimilés à l'ensemble du pot commun reprenant d'autres postes (espaces collectifs intérieurs compris).La gestion des tâches et de l'entretien de ces espaces est primordiale.

Le potager, verger et autres récoltes :

Dans le cas d'un potager, il est extrêmement difficile d'avoir un potager collectif. Deux cas de figures peuvent également se présenter. Le potager collectif peut être la somme des potagers individuels. Dans ce cas, chacun récolte ce qu'il a produit. L'inconvénient étant qu'une parcelle qui n'est pas entretenue peut très vite dégrader les parcelles voisines (sources de conflit). L'autre cas de figure est un potager collectif où l'ensemble de celui-ci appartient au groupe ainsi que sa récolte. C'est l'occasion de faire un repas avec tout le monde à condition que chacun s'y implique de manière différente : entretien, récolte, cuisine,…

Peu importe la formule, il est bon de penser collectivement. Un point d'eau, un tas de compost, des outils en commun, l'achat éventuel des semences,…

Certains espaces peuvent susciter la rencontre, d'autres l'encourager et enfin d'autres la proscrire.

De manière générale, évitez de placer des éléments pouvant produire des nuisances sonores, visuelles,…

4) Les accès et circulation

Là aussi deux cas de figure ont été identifiés :

Le premier où l'accès marquant la fin de l'espace public et le début de l'espace habitat groupé est clairement indiqué. Cette différence peut se faire via des haies, des clôtures, une différenciation végétale propre aux habitants, une dénivellation,….Là encore ce choix d'orientation de fermeture se traduit par une différenciation physique, visuelle, psychologique,… des espaces.



Chemin d'accès privé aux Arbrelles

Le deuxième est l'expression de l'ouverture et de l'intégration aux bâtis environnants de l'habitat groupé par rapport aux espaces publics ou semi-publics.



Voirie publique traversant l'habitat groupé à Hepsilone (Louvain-La-Neuve)

Fiche archi06 : Les grandes configurations spatiales en habitat groupé

Trois grandes implantations en habitat groupé

Annulaire : implantation groupée de volumes liés les uns aux autres.

Linéaire : implantation alignée de volumes combinés les uns aux autres.

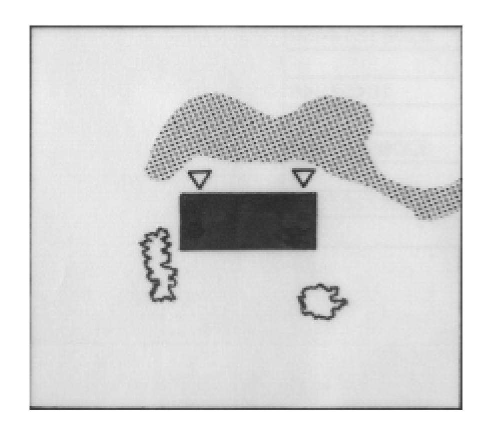
Moléculaire : implantation groupée ou alignée de volumes d'habitation séparés les uns des autres ; par extension à la notion d'implantation pavillonnaire désignant le plus souvent un ensemble de maisons individuelles isolées l'une de l'autre. La forme moléculaire définie ici englobe aussi des blocs abritant plusieurs logements et des volumes linéaires à petite échelle.

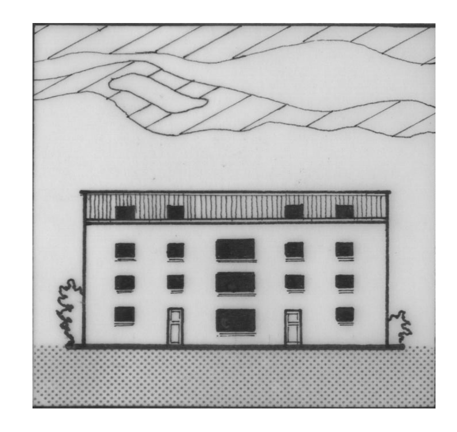
A priori, les formes linéaires se prêtent moins bien à l'implantation d'habitat groupé.

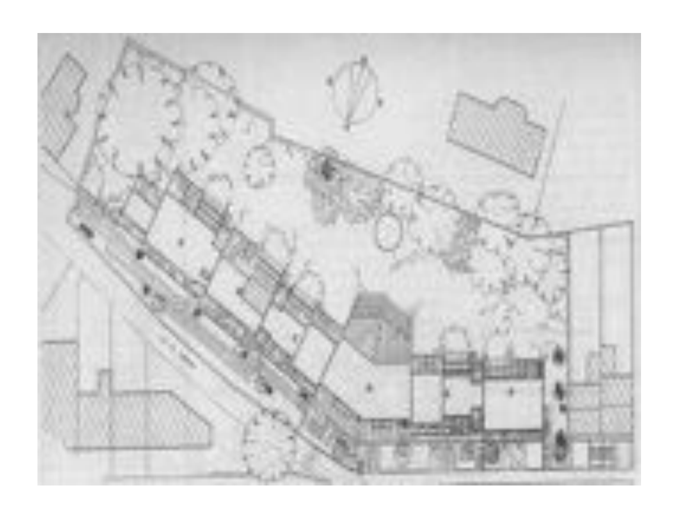
Exemples de configurations :

1) Propriété verticale et immeuble collectif

1.1) Immeubles collectifs isolés, en implantation linéaire

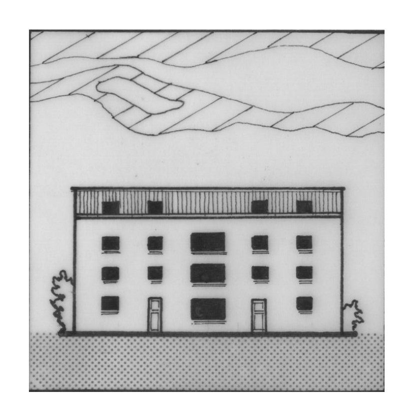


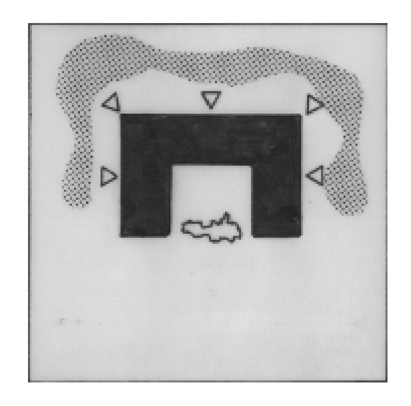


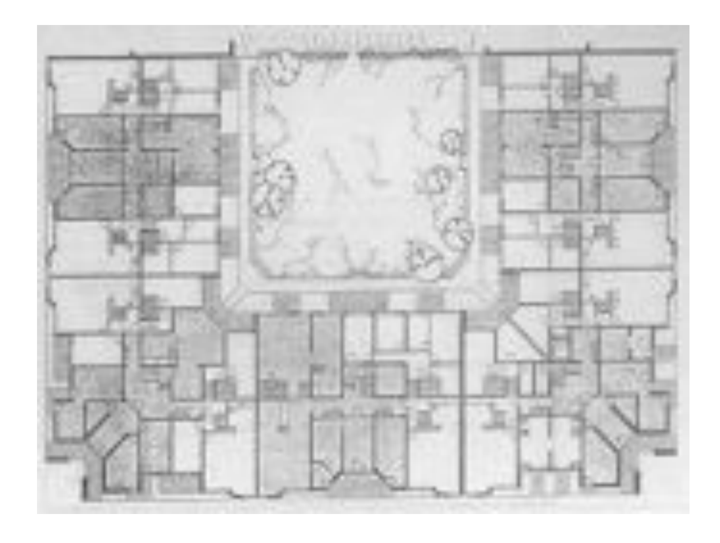


Exemple : L'Abreuvoir (Watermael-Boitsfort)

1.2) Immeubles collectifs isolés, en implantation annulaire

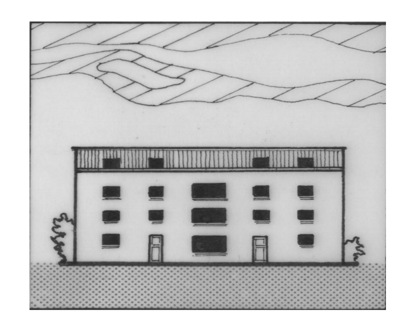


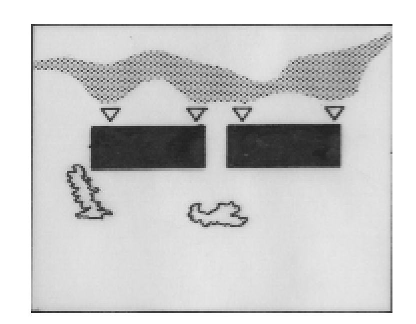


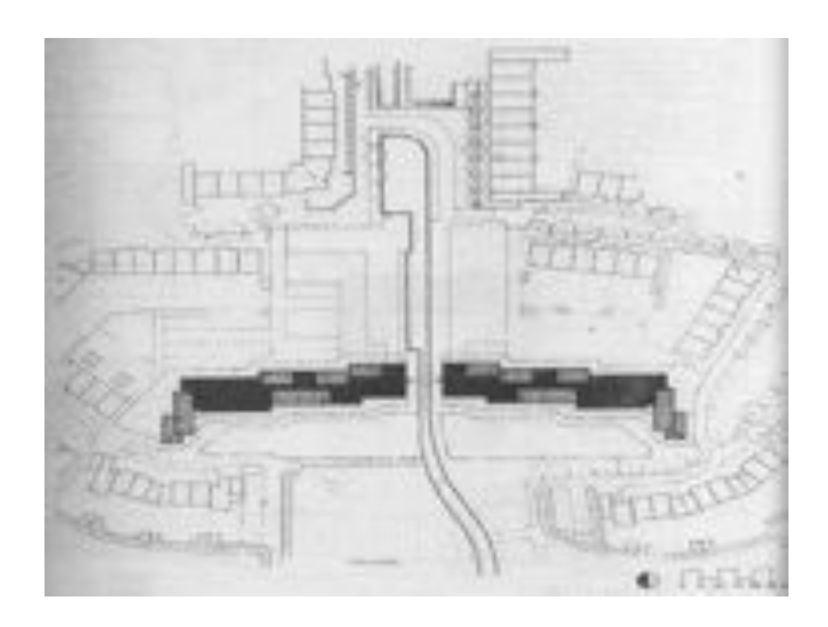


Exemple : Stichting Centraal Wonen (Rotterdam)

1.3) Immeubles collectifs groupés, en implantation linéaire

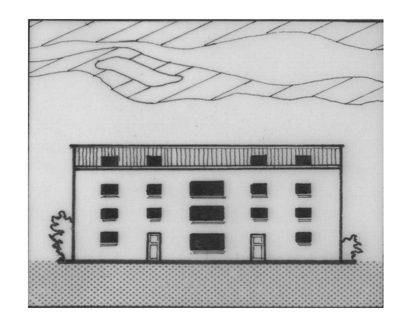


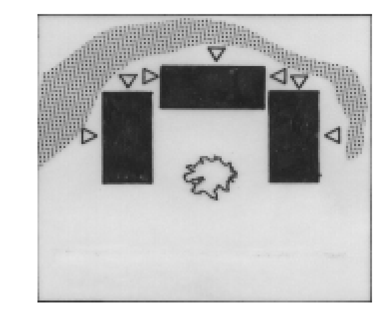




Exemple : Bewonersvereniging Centraal Wonen (Huizen)

1.4) Immeubles collectifs groupés, en implantation annulaire



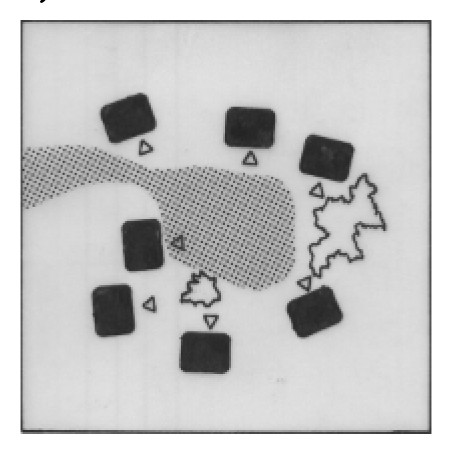


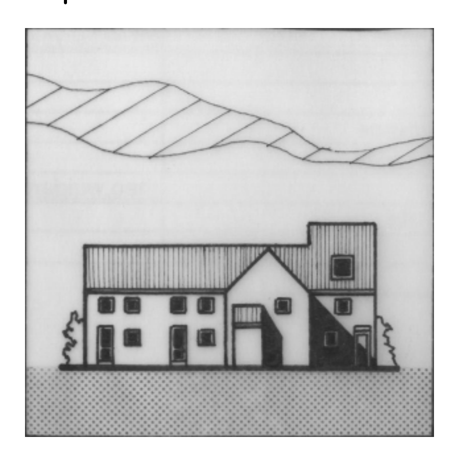


Exemple : Quartier Tanthof (Delft)

2) Propriété horizontale et maison individuelle

2.1) Maisons individuelles isolées, en implantation moléculaire

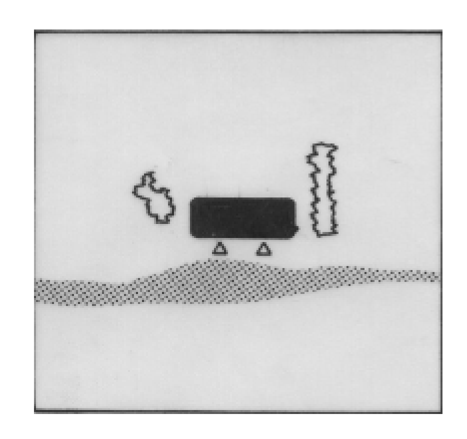


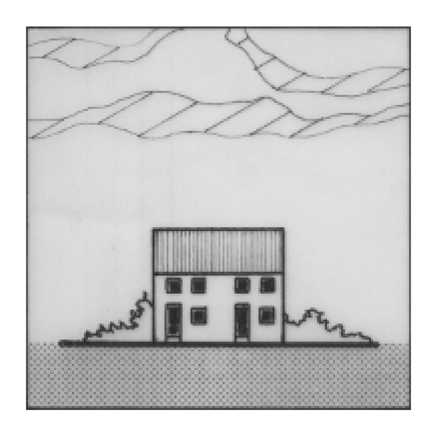


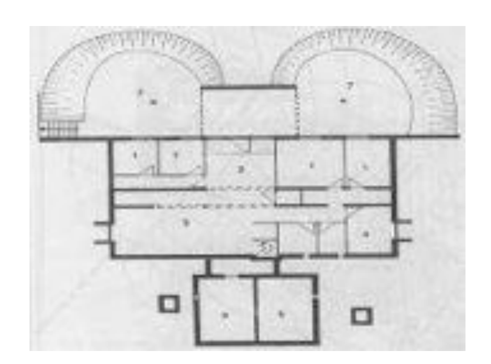


Exemple : Sars Saint-Nicolas (Marcinelle)

2.2) Maisons individuelles jumelées, en implantation moléculaire

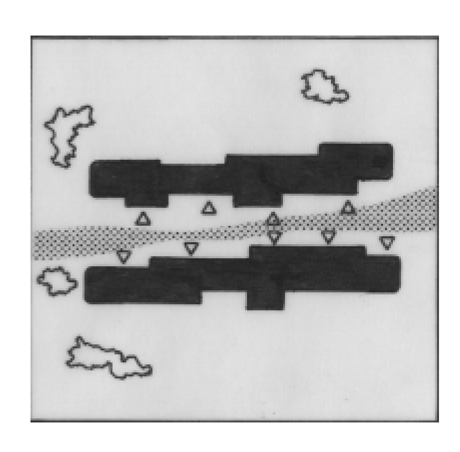


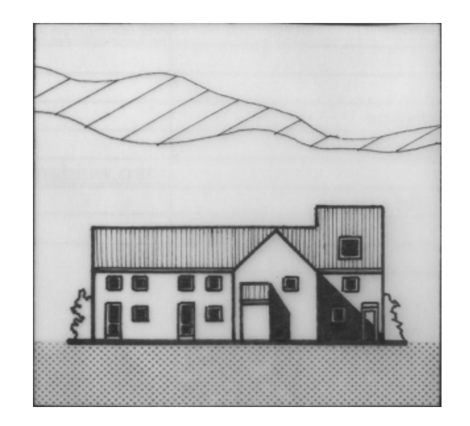


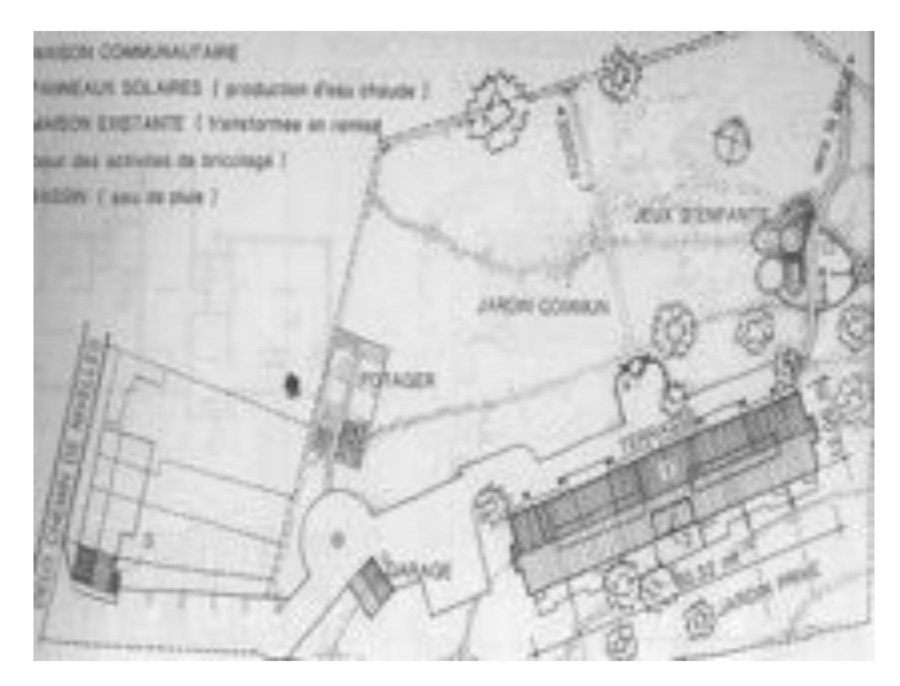


Exemple : Clos du Hombroux (Alleur)

2.3) Maisons individuelles groupées, en implantation linéaire

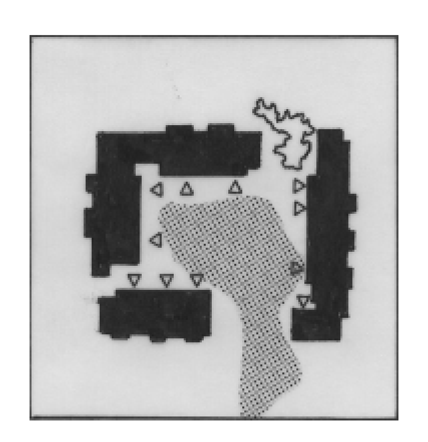


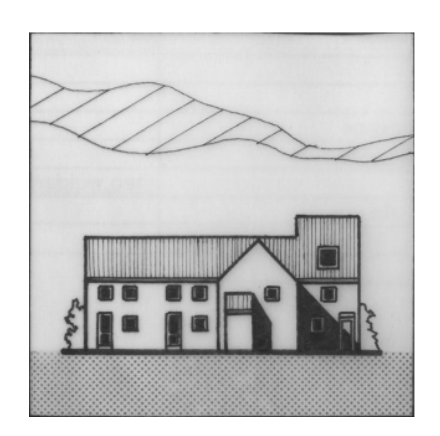


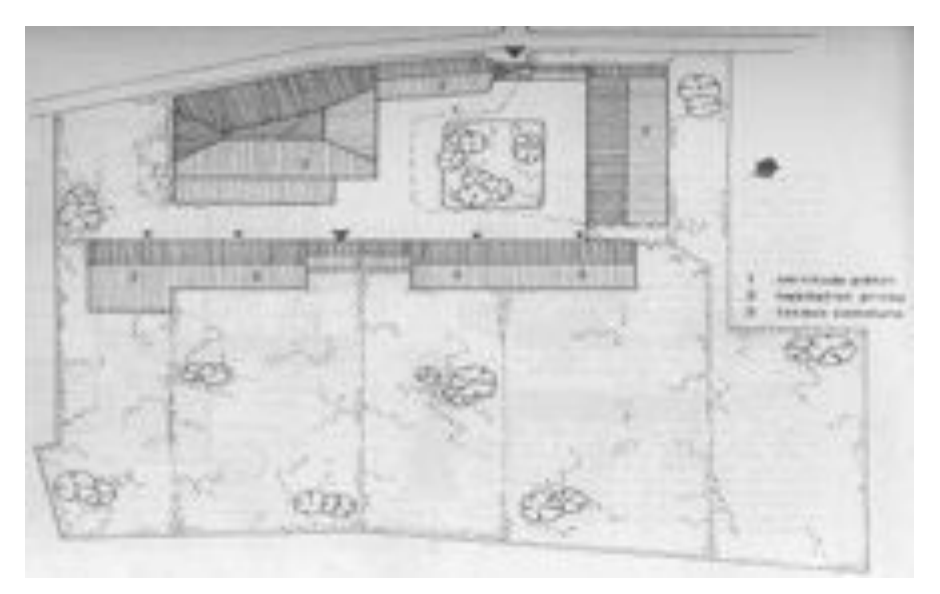


Exemple : Les Arbrelles (Braine-le-Château)

2.4) Maisons individuelles groupées, en implantation annulaire



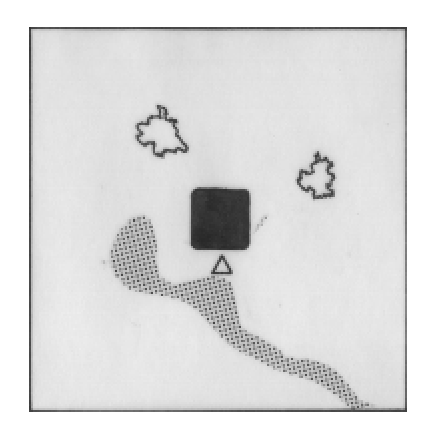


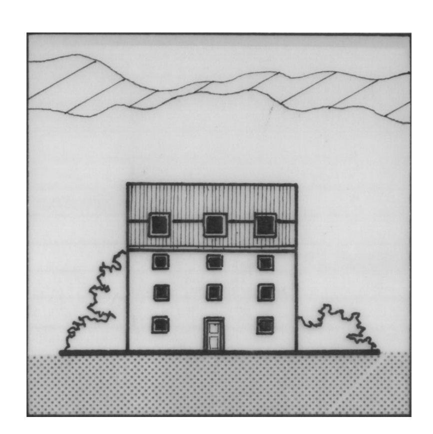


Exemple : Ferme de Mousty (Céroux-Mousty)

3) Propriété verticale et maisonnée

3.1) Maisonnées isolées, en implantation moléculaire

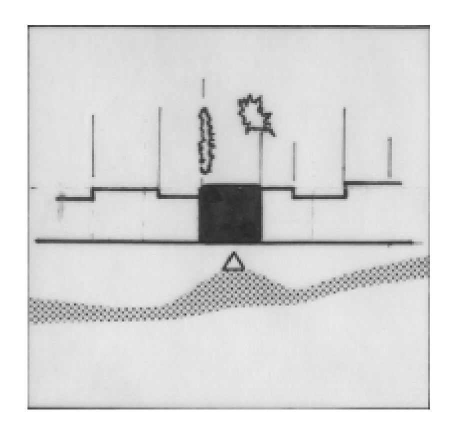


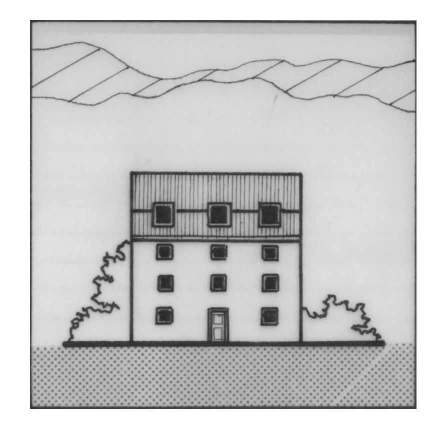




Exemple : Verte Voie (Thimister)

3.2) Maisonnées intégrés, en implantation linéaire

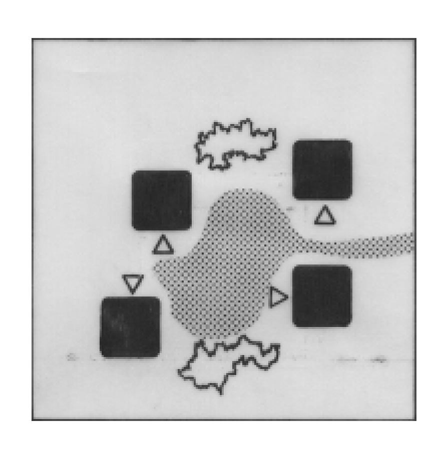


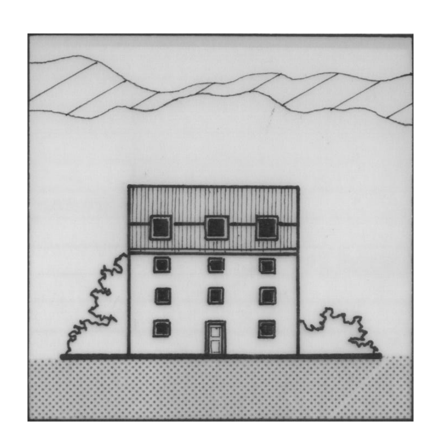


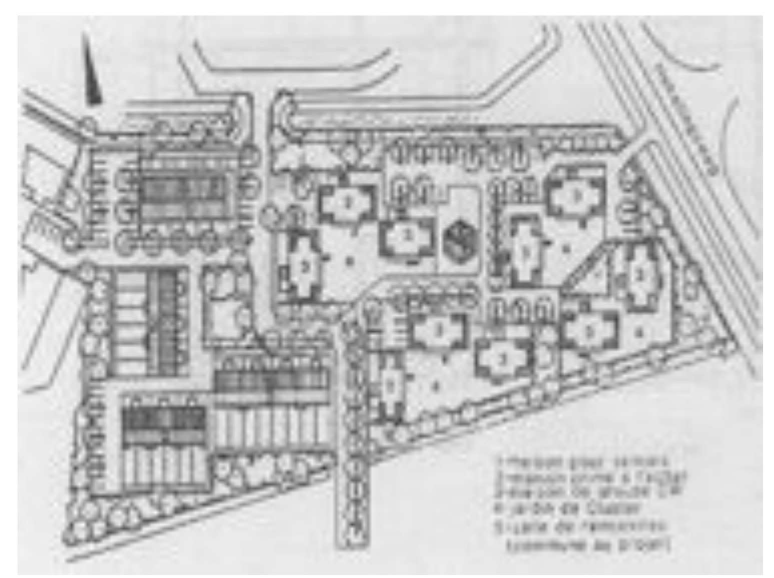


Exemple : L'ancienne école des Bateliers (Namur)

3.3) Maisonnées groupées, en implantation annulaire







Exemple : Spijkenisse (Pays-Bas)

Source : typologie basée sur l'ouvrage du mémoire d'Hervé Krokaert Habitat groupé : intimité, solidarité, ouverture (1984-1985)

Fiche ARCHI07 : La maison communautaire

Une maison communautaire pour quoi ?

Réelle centre de gravité dans certains habitats groupés, les maisons communautaires sont des habitations appartenant en général à l'ensemble des habitants. Cette maison n'est pas forcément matérialisée par une habitation séparée physiquement du reste des habitats individuels mais peut bien évidemment s'y intégrer. D'un point de vue architectural, elle peut donc soit s'intégrer au bâti soit s'en démarquer afin d'accentuer l'aspect identitaire de la maison collective.

On peut y faire toute une série de choses :

- Fêtes, concert, salle de jeux, salle de sport,…
- Réunions
- Ateliers divers
- Accueillir des personnes en difficulté
- Accueillir des amis ponctuellement
- Permettre au néo-arrivant d'essayer la vie en collectivité
- Un local pour la vie de quartier
- …

Comment la gérer ?

Parallèlement à la fonction, il est nécessaire d'établir les rôles et responsabilités de chacun envers cet espace collectif. Généralement, le groupe désigne une ou plusieurs personne(s) responsable(s) de la gestion de la maison. Elle(s) s'assure(nt) du bon fonctionnement, du respect des tâches de chacun, du paiement des factures,…. Cela ne veut pas dire que ces personnes sont seules à s'occuper de l'endroit mais jouent plutôt un rôle de gestion et de coordination. Pour aider les « gestionnaires» dans leurs tâches, un règlement d'ordre intérieur reprenant les modalités d'utilisation devra être établi.

La maison communautaire ne doit pas forcément être construite dès le début du projet. En pratiquant de la sorte, les habitants auront le temps de souffler par rapport à leur propre construction mais également de tester la vie collective avant de s'engager financièrement dans une construction collective. Contre-argument par rapport à cela, il est par contre plus difficile de relancer un groupe sur un projet de construction collective par la suite.

Voici quelques exemples de maisons communautaires :



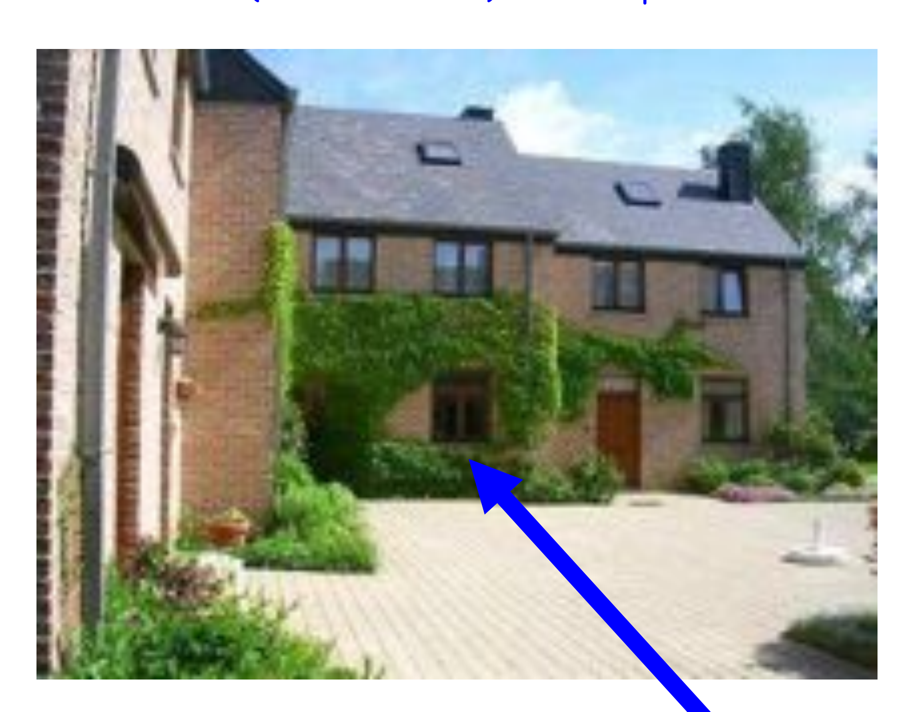
Hepsilone (Louvain-La-Neuve) ouverte aux activités du quartier



Lauzelle (Louvain-La-Neuve) avec garages en sous-sol



Les Arbrelles (Braine-L'Alleud) et son espace collectif



Le Petit Béguinage (Louvain-La-Neuve), espace collectif intégré au bâti

Fiche archi08 : Comment construire collectivement le projet architectural ?

L'appropriation de l'espace peut se faire soit via la participation des habitants lors du processus de construction du projet, soit après la construction par le biais de l'adaptation de l'espace et de son bâti.

La participation de ces habitants engendre parfois une différenciation de l'espace bâti qui permet de répondre à une meilleure qualité du cadre bâti. Cette différenciation atténue le sentiment d'anonymat et de non-identité de ces espaces.

La participation à l'élaboration du projet architectural et la qualité de celui-ci sont aussi tributaires du nombre de personnes qui y contribuent. Au-delà d'un certain nombre, les visions, les décisions,… sont difficiles à faire converger. Le blocage peut très vite amener le groupe à se décourager voire à se déchirer.

De plus, ce processus participatif possède l'avantage de favoriser l'adaptation aux besoins futurs des habitants par opposition aux logements dits traditionnels. Par exemple, une famille qui devrait s'agrandir peut avoir la possibilité d'agrandir son logement. Dans les faits, ce n'est pas toujours le cas, une ancienne bâtisse ne se prêtera pas forcément à ce genre d'exercice.

Comment faire ?

Le groupe peut organiser une réunion sur la distribution des espaces collectifs et communs. Cette représentation peut très bien se faire sur une maquette ou sur un plan par exemple.
Dans un premier temps, il faut définir les besoins de chacun en terme de superficie.
Dans un second temps, on analysera les besoins en espaces collectifs qu'il s'agisse du jardin, de la maison communautaire, d'un salon,… (Première négociation).
Enfin, la troisième étape est la distribution spatiale sensu stricto, où chaque unité disposera ses parcelles sur la maquette (Deuxième négociation). Cette distribution peut faire l'objet de nombreuses querelles qui peuvent encore des années plus tard endommager la relation entre certains habitants.

Quels sont les éléments de cette négociation ? En voici quelques-uns :

- Pas trop près de la route
- Exposé au sud
- Près de tel ou tel voisin
- La pente du jardin
- Proche ou pas des espaces collectifs
- Proches ou pas des nuisances (routes, …)

Il faut que le groupe puisse à un moment :

- établir les différents schémas de relations représentant les rapports respectifs entre ces différentes activités.
- visiter d'autres habitats groupés avec l'architecte en expliquant les points qui leurs semblent indispensables et les autres qu'il faut éviter à tout prix.
- et en proposer de nouveaux qui accroissent leur créativité.

Caractéristiques des éléments :

- La lisibilité. Les éléments constitutifs doivent pouvoir être identifiés, analysés et appropriés par les habitants et les personnes extérieures.
- La cohésion. Les espaces communs et de transition doivent être des liaisons entre les autres éléments et non pas des « vides ».
- L'esthétique. L'ensemble se doit d'être harmonieux et cohérent aussi bien par rapport à son implantation qu'au sein même de l'habitat groupé.
- La taille des espaces communs ne doit pas être trop grande afin de ne pas les « anonymiser ».

Il est important de ne pas brûler des étapes. Une fois l'architecte sélectionné, la tentation d'aller plus vite est importante dans la mesure où le groupe est généralement soulagé de laisser derrière lui la constitution du groupe qui parfois peut être très longue. Prendre le temps de réfléchir sur le projet et ne pas se décourager à l'idée d'avoir plusieurs plan-masse qui font partie de manière intégrante du processus de maturation du groupe.

Quelles sont les grandes phases du projet architectural ?

- la programmation qui consiste à susciter puis à organiser l'expression des désirs collectifs et individuels. Il aboutit à l'énoncé des surfaces, aux choix d'un mode de groupement, à l'étude de schémas de fonctionnement et de circulation ; à la formulation des relations voulues entre les espaces individuels, familiaux et collectifs.

- Le projet architectural commence avec le dessin d'une proposition de synthèse entre les données issues de la programmation, les données urbanistiques liées au contexte et des hypothèses de constructibilité envisagées par les architectes. La proposition ne résulte pas seulement du programme mais intègre un travail d'imagination et d'expression propre aux architectes. La demande de permis est introduite auprès de l'administration communale.
- Les études de réalisation. Après l'obtention du permis de construire, les architectes dessinent les plans d'exécution détaillés nécessaires à la consultation des entreprises.
- Signature et suivi de chantier. La négociation des prix avec les entreprises est toujours la phase la plus pénible. Les offres varient parfois du simple au double mais attention la qualité, la quantité,… doivent être prises en compte afin d'opérer à la comparaison la plus fine possible. Le suivi de chantier a pour but de contrôler le travail accompli, de veiller à la bonne organisation des interventions des multiples corps d'état impliqués.

Fiche archi09 : Un habitat intégré ou différencié ?

Il existe trois grandes configurations en termes d'intégration architecturale en habitat groupé. Le choix d'un habitat intégré au niveau architectural est discutable évidemment. En effet, selon quels critères considère-t-on qu'un habitat groupé est intégré ? Sa volumétrie, la couleur des tuiles et des briques de façades,… ?

Nous vous proposons de prendre dans le cadre de cette fiche, une approche de type visuelle globale.

1) une architecture intégrée à son environnement bâti

Après de nombreuses visites sur le terrain et des rencontres avec les habitants, nous sommes en mesure de vous dire qu'il est important de se poser cette question. Dans certains contextes urbanistiques, l'option vous sera imposée par les règlements.

Dans le cas où le choix est laissé à l'architecte et aux habitants, plusieurs discours émergent rapidement. Certains groupes d'habitants pensent que l'intégration architecturale facilitera l'intégration à la vie de quartier ou à la vie rurale. D'autres ne souhaitent tout simplement pas être stigmatisés ou mystifiés, ni s'installer en conquistadors. Dans ces configurations, on ne se rend pas compte que l'on pénètre dans un habitat groupé.

Il est donc important que le groupe se positionne sur son projet de vie en y associant les aspects architecturaux et vice versa.

Voici deux exemples :



Hepsilone à Louvain-La-Neuve : Habitat groupé intégré et ouvert à son environnement.

L'architecture et son aménagement facilitent l'ouverture de l'habitat groupé au reste du quartier (voirie publique piétonne traversant l'habitat groupé).



Lauzelle à Louvain-La-Neuve : habitat groupé intégré.

L'architecture et la disposition spatiale indifférenciés par rapport au bâti ne permettent pas d'identifier cet habitat comme étant un habitat groupé.

2) une architecture identifiante

Il est vrai que le groupe peut parfois ressentir le besoin de personnifier son habitat, et dès lors, il peut devenir l'expression d'une recherche d'indenté qu'ils veulent exprimer au niveau architectural.

Attention, cette architecture différente du bâti existant peut renforcer l'effet de masse dans un quartier, ce qui généralement n'est pas positif ! Le sentiment d'envahissement de la part des riverains est renforcé. Cette configuration demande une meilleure communication et explication du projet envers les autres citoyens.

Cependant, elle peut être l'expression d'amélioration technique (matériaux de construction, panneaux solaires, bois,…) et d'un habitat « mieux pensé ».

Voici quelques exemples :



L'Abreuvoir à Watermael-Boitsfort : habitat groupé se différenciant du bâti environnant (urbain).

Cet habitat groupé a été difficilement accepté par les habitants du quartier même si des fêtes ont été organisés afin d'expliquer le projet.



Le V.E.R.G.E.R. à Temploux : Habitat groupé se différenciant du bâti environnant (rural).

Habitat groupé où l'architecture originale aurait pu heurter les voisins. L'utilisation de matériaux doux et écologiques a limité cet impact.

3) Une architecture hétérogène

Dans certains habitats groupés, l'hétérogénéité se rencontre de manière intra et extra habitat groupé. Cette différenciation intra est l'expression d'une liberté, d'une revendication de personnalité à part entière qui s'exprime aussi au niveau architectural.

Les différences entre les maisons sont telles que les personnes extérieures à l'habitat groupé pourraient y voir l'absence d'esprit collectif, ce qui fait sourire les habitants, secrètement fiers d'apprécier la cohabitation des individus tels

qu'ils sont plutôt qu'une harmonie faite d'autonormalisation. Faut-il donc être nécessairement semblables pour éprouver le plaisir de voisiner ?
Source : Page 127 Habitat autogéré





La Baraque à Louvain-La-Neuve.

La diversité architecturale représente l'expression des besoins, des envies et des moyens de chacun dans une grande liberté et ouverture d'esprit.

Entre ces trois configurations, il existe une palette de configurations intermédiaires.

- Le groupe, en collaboration avec l'architecte, devra se renseigner sur la marge de liberté laissée par les règlements ;
- Vous devrez vous poser une série de questions :

Ouvert ou pas sur la vie de quartier ?
Homogénéité ou hétérogénéité au sein de l'habitat groupé?
Besoin identitaire ?
Amélioration en termes de qualité du bâti (habitat plus durable ?)
....

Fiche archi10 : Quels sont les architectes possédant une expérience en matière d'habitat groupé?

Bruxelles

Monsieur Thierry LAMY
Avenue Emile Béco, 1
1050 Bruxelles
T : 02/644.16.86 Fax : 02/649.55.24
lamy.architecte@hotmail.com
Réalisations :
Hepsilone (Louvain-La-Neuve)
La Placette (Wezembeek-Oppem)
Les Arbrelles (Braine-le-Château)

Monsieur Dielens
Régie foncière Etterbeek
Hôtel communal d'Etterbeek
Avenue d'Auderghem, 113-115
1040 etterbeek
Tél. : 02/627 26 50
Fax : 02/627 26 60
regiefonciere@etterbeek.be
Réalisation :
Abbeyfield Entre Voisins (Etterbeek)

Bruno Vellut
22, rue du Gergel
1970 Wezembeek-Oppem
Réalisation :
Le Gergel

Brabant wallon

Patrick Jouret
123, rue Ferme du Plagniau, 1331 Rosières
Tél : 02/660.11.48
Réalisations :
Le Hameau (Rosières)
Martinrou (Marcinelle)

Jean-Pierre Van Nieuwenhove
37, avenue Reine Astrid ,
1410 Waterloo
Tel: 02/351 13 40 - Fax: 02/351 13 40
E-mail:jpvannieuwenhove@belgacom.net

Namur

Hubert Sauvage
Rue Sainte Wivinne, 2,
5020 Temploux
Tél : 081/56.94.87
Réalisation :
Le V.E.R.G.E.R. (Temploux)

Liège

Charles Vandenhove
Tél : 04/222.37.37
Réalisation :
Le Balloir (Liège)

Patrick Bribosia
Atelier Sous-Le-Château,39A
4500 Huy
Tél : 085/23.34.11.
Réalisation :
La Sève

Alain Mariage
Rue de l'Arbre Saint-Barbe,393
4000 Rocourt
a.mariage@skynet.be
Tél : 04/2471857
Réalisation
Vieille Voie de Tongres

Manfred Lerho
S. Klinkeshöfchen,5
4700 Eupen

Tél : 087/59.39.39 Fax : 087/59.39.30
manfred.lerho@skynet.be
Réalisation :
Verte Voie de Thimister

Luxembourg

Guy Colson
Rue de la Fontaine,
5370 Havelange
Tél : 083/63.34.29

Michel Jacquemart
Rue d'Offagne 10,
6850 Paliseul
Tél : 061/53.45.88
Réalisation :
Petit Béguinage (Louvain-La-Neuve)

Fiche archi10 : Quels sont les architectes possédant une expérience en matière d'habitat groupé?

Bruxelles

Monsieur Thierry LAMY
Avenue Emile Béco, 1
1050 Bruxelles
T : 02/644.16.86 Fax : 02/649.55.24
lamy.architecte@hotmail.com
Réalisations :
Hepsilone (Louvain-La-Neuve)
La Placette (Wezembeek-Oppem)
Les Arbrelles (Braine-le-Château)

Monsieur Dielens
Régie foncière Etterbeek
Hôtel communal d'Etterbeek
Avenue d'Auderghem, 113-115
1040 etterbeek
Tél. : 02/627 26 50
Fax : 02/627 26 60
regiefonciere@etterbeek.be
Réalisation :
Abbeyfield Entre Voisins (Etterbeek)

Bruno Vellut
22, rue du Gergel
1970 Wezembeek-Oppem
Réalisation :
Le Gergel

Brabant wallon

Patrick Jouret
123, rue Ferme du Plagniau, 1331 Rosières
Tél : 02/660.11.48
Réalisations :
Le Hameau (Rosières)
Martinrou (Marcinelle)

Jean-Pierre Van Nieuwenhove
37, avenue Reine Astrid ,
1410 Waterloo
Tel: 02/351 13 40 - Fax: 02/351 13 40
E-mail:jpvannieuwenhove@belgacom.net

Namur

Hubert Sauvage
Rue Sainte Wivinne, 2,
5020 Temploux
Tél : 081/56.94.87
Réalisation :
Le V.E.R.G.E.R. (Temploux)

Liège

Charles Vandenhove
Tél : 04/222.37.37
Réalisation :
Le Balloir (Liège)

Patrick Bribosia
Atelier Sous-Le-Château,39A
4500 Huy
Tél : 085/23.34.11.
Réalisation :
La Sève

Alain Mariage
Rue de l'Arbre Saint-Barbe,393
4000 Rocourt
a.mariage@skynet.be
Tél : 04/2471857
Réalisation
Vieille Voie de Tongres

Manfred Lerho
S. Klinkeshöfchen,5
4700 Eupen

Tél : 087/59.39.39 Fax : 087/59.39.30
manfred.lerho@skynet.be
Réalisation :
Verte Voie de Thimister

Luxembourg

Guy Colson
Rue de la Fontaine,
5370 Havelange
Tél : 083/63.34.29

Michel Jacquemart
Rue d'Offagne 10,
6850 Paliseul
Tél : 061/53.45.88
Réalisation :
Petit Béguinage (Louvain-La-Neuve)

Fiche archi10 : Quels sont les architectes possédant une expérience en matière d'habitat groupé?

Bruxelles

Monsieur Thierry LAMY
Avenue Emile Béco, 1
1050 Bruxelles
T : 02/644.16.86 Fax : 02/649.55.24
lamy.architecte@hotmail.com
Réalisations :
Hepsilone (Louvain-La-Neuve)
La Placette (Wezembeek-Oppem)
Les Arbrelles (Braine-le-Château)

Monsieur Dielens
Régie foncière Etterbeek
Hôtel communal d'Etterbeek
Avenue d'Auderghem, 113-115
1040 etterbeek
Tél. : 02/627 26 50
Fax : 02/627 26 60
regiefonciere@etterbeek.be
Réalisation :
Abbeyfield Entre Voisins (Etterbeek)

Bruno Vellut
22, rue du Gergel
1970 Wezembeek-Oppem
Réalisation :
Le Gergel

Brabant wallon

Patrick Jouret
123, rue Ferme du Plagniau, 1331 Rosières
Tél : 02/660.11.48
Réalisations :
Le Hameau (Rosières)
Martinrou (Marcinelle)

Jean-Pierre Van Nieuwenhove
37, avenue Reine Astrid ,
1410 Waterloo
Tel: 02/351 13 40 - Fax: 02/351 13 40
E-mail:jpvannieuwenhove@belgacom.net

Namur

Hubert Sauvage
Rue Sainte Wivinne, 2,
5020 Temploux
Tél : 081/56.94.87
Réalisation :
Le V.E.R.G.E.R. (Temploux)

Liège

Charles Vandenhove
Tél : 04/222.37.37
Réalisation :
Le Balloir (Liège)

Patrick Bribosia
Atelier Sous-Le-Château,39A
4500 Huy
Tél : 085/23.34.11.
Réalisation :
La Sève

Alain Mariage
Rue de l'Arbre Saint-Barbe,393
4000 Rocourt
a.mariage@skynet.be
Tél : 04/2471857
Réalisation
Vieille Voie de Tongres

Manfred Lerho
S. Klinkeshöfchen,5
4700 Eupen

Tél : 087/59.39.39 Fax : 087/59.39.30
manfred.lerho@skynet.be
Réalisation :
Verte Voie de Thimister

Luxembourg

Guy Colson
Rue de la Fontaine,
5370 Havelange
Tél : 083/63.34.29

Michel Jacquemart
Rue d'Offagne 10,
6850 Paliseul
Tél : 061/53.45.88
Réalisation :
Petit Béguinage (Louvain-La-Neuve)

Fiche archi11 : Quels sont les superficies habitables en habitat collectif ?

Comme vous le savez certainement, chaque logement doit répondre à une série d'exigences et de critères d'habitabilité. L'habitat collectif renferme ses propres règles concernant certaines de ces normes. L'habitat groupé n'y échappe donc pas même si il est vrai qu'un habitat groupé composé de villas quatre façades ne rencontrera pas ses spécificités. Il est donc important d'identifier ces normes à priori dans l'élaboration du projet, et plus particulièrement dans la répartition et la distribution de ces espaces. Dans cette fiche, nous nous focaliserons sur la surface habitable (normes Région wallonne). Les normes présentées ci-dessous sont à respecter dans un cadre locatif et plus particulièrement dans l'obtention du permis locatif.

Chaque pièce de jour doit au moins disposer d'une portion de 4 m² de sa superficie sous une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 mètres et chaque pièce de nuit au moins la même portion sous une hauteur libre sous plafond d'au moins 2 mètres.

Mode de calcul des superficies habitables :

100% des surfaces sous 2 mètres minimum de hauteur sous plafond ;
75% entre 2 mètres et 1,80 mètre ;
50% entre 1,80 mètre et 1 mètre ;

Remarque : Ne comptent pas : halls, dégagements, salles de bains, W.C., débarras, caves, greniers, garages

1. en cas de logement individuel

Logement de plusieurs pièces

20 m² pour 1 personne

28 m² pour 2 personnes

Logement d'une seule pièce

15 m² pour 1 personne

23 m² pour 2 personnes

28 m² pour 3 personnes

2. en cas de logement collectif, trois conditions

Pièces individuelles	Pièces collectives	Total par ménage (individuel + collectif)
10 m^2 pour 1 personne	+ 5 m^2 pour maximum 5 pièces individuelles pour maximum 7 occupants	20 m^2 pour 1 personne
12 m^2 pour 2 personnes	+ 5 m^2 pour maximum 3 pièces individuelles supplémentaires pour maximum 7 occupants supplémentaires	28 m^2 pour 2 personnes
5 m^2 par personne supplémentaire		+ 5 m^2 par personne supplémentaire

- Renseignez-vous auprès de différentes personnes ressources au sujet de la conformité de votre projet (architecte, service urbanisme,…) avant de rentrer votre demande de permis locatif ;
- Etablissez la répartition des espaces et leur distribution en gardant à l'esprit ces normes. Vous pourrez ainsi définir le nombre de personnes que votre habitat groupé pourra accueillir. De nombreux habitats groupés ont fait la démarche inverse avec comme conséquences un recalcul du nombre d'habitants (parfois des déçus) mais aussi de la viabilité financière de leur projet étant donné que la masse critique n'est pas plus forcément atteinte.

Source :

http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/PerLoc/NormeSuperf.asp

Fiche archi12 : Quelles sont les normes de salubrité à respecter en habitat collectif ?

Pour rappel, un permis est nécessaire pour mettre en location des petits logements individuels ou des logements collectifs. Il est délivré par l'administration communale sur base du rapport d'un enquêteur qui vérifie que le logement respecte les critères de salubrité et de sécurité incendie fixés par les normes régionales et communales. Le permis est délivré pour une durée de 5 ans selon des procédures précises.

Par analogie, aux normes attachées aux surfaces habitables, il existe quelques petites spécificités concernant les normes de salubrité pour le logement collectif.

Voici la liste des normes de salubrités à respecter pour l'obtention du permis locatif. En rouge, vous trouverez les spécificités pour habitat collectif.

1) Aucun problème de stabilité

- pas de défaut ni insuffisance des fondations ;
- pas de dévers ni bombement des murs ;
- pas de défaut ni parasite affectant la structure portante des planchers ;
- pas de fente latérale ni parasite affectant les charpentes ;
- pas de lézarde ni profonde fissure.

2) Aucun problème d'humidité

- ni par infiltrations de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures ;
- ni ascensionnelle dans les murs ou les sols ;
- ni par condensation du fait des caractéristiques de parois extérieures ou de l'impossibilité de ventiler.

3) Aucune présence de mérule (ni d'un autre champignon aux mêmes effets)

4) Aucun problème d'inadaptation structurelle ou conceptuelle (caractère irrationnel de dimensions, d'agencements, de dégagements, ...)

5) Aucun problème d'éclairage naturel dans les pièces d'habitation

La surface totale des fenêtres doit être égale ou supérieure à 1/12ème de la surface plancher de la pièce de vie considérée.

6) Aucun problème de ventilation

Chaque pièce d'habitation et chaque local sanitaire doivent disposer d'une baie, d'une grille ou d'une gaine, ouvrant sur l'extérieur, de surface de section libre en position ouverte de l'entrée d'air supérieure à 0,08 % de la surface du plancher.

7) Aucun problème lié aux installations électriques et de gaz

- absence de caractère manifestement dangereux ;
- tableau électrique du logement accessible en permanence ;
- existence, pour toute installation produisant des gaz brûlés, d'un dispositif d'évacuation en bon état et donnant accès à l'air libre.

8) Aucun problème d'équipement sanitaire

Pour n'avoir aucun problème d'équipement sanitaire, le logement doit être équipé de la manière suivante :

a) dans tous les cas, c'est-à-dire logement individuel ou logement collectif :

- au moins un point d'eau potable accessible en permanence ;
- un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat ;

- un W.C. réservé aux locataires du logement (par exemple, les locataires d'un logement collectif dans un immeuble où le rez-de-chaussée est un café ne doivent pas disposer uniquement du W.C. utilisé par la clientèle de ce café) ;

- un W.C. peut être posé sur fosse d'aisances à condition que son accès soit toujours extérieur à l'immeuble. Le local dans lequel se situe le W.C. doit être cloisonné jusqu'au plafond (local uniquement W.C. ou salle de bains dans laquelle se trouve le W.C.) ;

- le W.C. à usage individuel peut communiquer directement avec une pièce d'habitation si ce W.C. et cette pièce sont réservés au même ménage.

b) uniquement en cas de logement collectif :

- un point d'eau potable à usage individuel par ménage et situé dans la partie individuelle, un point d'eau potable dans chaque cuisine à usage collectif ;

- un W.C. => pour maximum 7 occupants, pour maximum 5 pièces d'habitation à usage individuel ;

- un W.C. ne peut compter que pour les pièces individuelles situées au même étage, à l'étage immédiatement inférieur ou supérieur (pas plus d'un niveau d'écart) ; Exemple : En supposant qu'un immeuble compte 3 W.C., mais installés tous les trois au rez-de-chaussée alors que les garnis se répartissent sur trois niveaux, les locataires du deuxième étage sont réputés ne pas disposer de W.C. car ils doivent descendre plus d'un niveau pour y accéder ;

- un W.C. collectif ne peut jamais communiquer avec une pièce d'habitation.

9) Aucun problème lié à l'installation de chauffage fixe

- existence d'un système permettant l'installation d'un point de chauffage fixe dans les pièces où s'exerce la fonction de séjour ;

- absence de caractère manifestement dangereux de ce système (cheminée en ordre de marche,...)

10) Aucun problème de circulation

- pas de déformation ni d'instabilité des sols et planchers ;
- pas d'escaliers dangereux (aux points de vue stabilité, horizontalité, pente, main courante,...) ;
- pas de baies d'étage à moins de 0,5 mètre du plancher sans garde-fou si les baies sont munies d'ouvrant.

Source :
http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/PerLoc/CausesInsal.asp

Fiche archi13 : L'impact de l'habitat sur le bien être de ses occupants

Habiter met en scène deux éléments en constante interaction : les aspects humains, sociaux, de développement personnel, d'insertion et les aspects architecturaux et spatiaux : « Nous donnons des formes à nos constructions et, à leur tour, elles nous forment »[2].

A la fois espace de (re)construction, lieu de réconfort et de protection vis-à-vis de l'extérieur, le logement constitue un élément important dans le développement personnel et la qualité de vie.
Une fois les fonctions primaires satisfaites (« avoir un toit », « avoir de quoi se nourrir », …), le fait d'habiter dans un espace déterminé choisi participe à l'épanouissement de ses occupants, notamment, en répondant à une série de besoins comme, par exemple :

- le besoin de se sentir reconnu (« il habite telle maison, dans tel quartier, … ») ;
- le besoin de se définir (notamment via l'aménagement des lieux. L'ambiance, l'esthétique du logement permet de se définir. Le style d'habitat est en rapport avec le statut de ceux qui l'occupent) ;
- le besoin de ressentir l'appartenance à un groupe (« j'habite avec un tel », « je suis de telle famille », …) ;
- le besoin d'isolement, d'intimité (« pouvoir être au calme, faire le point, … ») ;
- le besoin de se protéger de l'extérieur, aussi bien des autres, que des éléments naturels (la pluie, le soleil, …) ;
- le besoin de contacts avec l'extérieur aussi bien humain que naturel (« j'ai vue sur le jardin ») ;
- le besoin de relations sociales, notamment avec les personnes avec lesquelles on habite ;
- …

Le fait de ne pas avoir de logement, de vivre dans un habitat insalubre, d'être expulsé, … a des répercussions directes sur d'autres facteurs comme, entre autres, la santé, l'équilibre psychologique.
Le lieu où l'on habite, le type d'espaces, leur aménagement et leur définition, ont donc toute leur importance.

Chaque espace doit être défini en fonction des objectifs de l'habitat groupé et des acteurs qui y vivent, y passent.

---

[2] Winston Churchill, cité par Patrick Bodart, ouvrage cité

Les différents espaces d'un habitat groupé sont :

- les espaces communs : soit bâtis fonctionnel (chaufferies,…), de service (buanderie,…), de type relationnel (salle tv, le couloir rebaptisé « rue », …) ; soit non bâtis (jardin,…) ;
- les espaces privés (sa chambre, son fauteuil, …) ;
- les espaces de transition : les frontières entre les espaces communs et privés, et les espaces communs et public (entrée, balcon, …) ;
- les espaces publics (la rue,…).

Divers paramètres et questions sont à prendre en compte pour la définition et l'organisation des espaces d'un habitat groupé pour des personnes en précarité sociale, et notamment:

- quels sont les objectifs de l'habitat groupé ? (« être un tremplin utile pour aider des ex-toxicomanes à se lancer dans la vie », « accueillir de façon durable des personnes exclues empêchées d'accéder à un logement ordinaire », …) ;
- quel est le type de public à qui l'habitat s'adresse, quels en sont les acteurs et quelle est leur place, leur fonction ? (des personnes âgées, des sans-papiers, …, les habitants, leurs amis, les invités, des personnes extérieures, …, « les extérieurs ne peuvent pas avoir accès après 22h », …) ;
- comment arriver à préserver une certaine intimité, voire autonomie de personnes qui pour une bonne partie d'entre elles ont vécu, ou vivent encore, des difficultés, tout en leur offrant ,le plaisir, une réponse à leur besoin de vivre en groupe ;
- comment faire en sorte que l'espace soit adapté :

➢ aux modes de vie (« la chambre des adolescents se situe près de l'entrée, comme cela ils ont l'impression qu'il y a moins de contrôle, ils ont un sentiment d'autonomie »,…) ;

➢ aux différentes cultures (« nous avons l'habitude de manger assis par terre »,…) ;

➢ à l'évolution des habitants (« cela fait 40 ans que j'habite ici », « on a des murs mobiles »,…) ;

➢ aux différents âges (« nous avons installé la cour au centre, cela permet de surveiller les enfants qui jouent », …)

➢ aux différentes temporalités ;

➢ aux nombreuses personnalités (sa chambre a une bonne isolation phonique car il écoute de la musique assez bruyante », …;

➢ aux types d'échange souhaités (« les escaliers nous servent de salle TV »…);

- aux nombre de personnes qui y habitent (la densité intérieure, le nombre de personnes par pièce, influence le comportement de l'individu) ;
- …

D'autres aspects jouent aussi un rôle comme, par exemple :

- le lieu de l'implantation (en ville, à la campagne, à proximité de commerces, … dans une ruelle, une impasse, une arrière maison, …) ;
- le type de bâtiment (une ex-industrie, une ancienne école, une ferme, …, une maison individuelle, un immeuble à appartements, …, en forme carrée, en cercle, en U, en L, …, à construire, à rénover, …) ;
- le statut de ses habitants (locataires, squatteurs, …) ;
- …

Une visite des habitats groupés existants permet de voir qu'il y a quelques éléments constants comme, par exemple, le fait pour chaque habitant et/ou couple et/ou famille d'avoir un espace privé très souvent protégé par un règlement d'ordre intérieur.

Fiche FIN01 : La gestion financière au quotidien : fonds de roulement et de réserve

En habitat groupé, les parties collectives nécessitent un entretien. Ils engendrent une série de dépenses pour l'ensemble des habitants. Comment organiser la récolte de fonds afin d'assumer ces dépenses plus ou moins importantes selon la taille des travaux, de l'entretien,… ?

Pour ce faire, les habitants doivent mettre en place deux fonds : le fonds de roulement et le fonds de réserve. Il est important de bien définir les montants de ces fonds et leur périodicité, l'attribution de ces dépenses et leur montant limite.

Le fonds de roulement

Le fonds de roulement est un fonds alimenté par les sommes versées à titre de provision pour les frais communs périodiques liés à l'utilisation des parties communes (frais d'eau, d'électricité pour les parties communes, d'utilisation des ascenseurs, bacs à fleurs,… et petits entretiens).

Les habitants versent périodiquement des provisions pour alimenter ce fonds. Chaque habitant verse une quote-part généralement définie dans le règlement d'ordre intérieur et/ou dans l'acte de base (ou statuts si ASBL).

Les modalités de versement sont fixées par les organes de gestion au préalable et toutes modifications doivent être connues de tous les copropriétaires. Ces modalités fixeront la périodicité de ses versements mais également la somme.

Une fois par an lors de l'assemblée générale, le trésorier ou le gérant dressera l'état du compte et signalera l'excédent qui peut soit être laissé sur le compte, soit être redistribué, ou au contraire, en cas de déficit réclame le solde éventuel.

Hormis cet état des lieux, à chaque moment un des habitants peut exiger de voir l'état du compte et ses mouvements sur demande au trésorier ou au gérant.

En cas de vente, le syndic ou le trésorier devra faire un décompte et restituer au vendeur sa quote-part dans le fonds de roulement, sous déduction des charges jusqu'à la date de l'acte de vente. Il réclamera en même temps à l'acquéreur une somme destinée à reconstituer ce fonds.

Le fonds de réserve

Le fonds de réserve est alimenté pour faire face au paiement de frais exceptionnels. Ces frais peuvent être utilisés pour la réfection de la toiture de la maison communautaire, pour l'aménagement des espaces verts collectifs,…

En réalité, le fonds de réserve est une avance sur travaux en prévision de travaux futurs importants. Ce fonds permet d'éviter une asphyxie des habitants à un moment où leurs finances ne leur permettent pas de réaliser ce genre de dépenses.

En cas de vente, le fonds de réserve appartenant à la copropriété (définie par la loi), contrairement au fonds de roulement, le syndic ne doit pas restituer ce fonds de réserve au vendeur. Une astuce permet tout de fois de s'en sortir lorsque le vendeur à alimenter le fonds pendant de nombreuses années, et qui consiste à prévoir une clause dans le compromis de vente obligeant l'acquéreur à racheter la quote-part du vendeur.

Autre point, auquel il faut être vigilant. Les dépenses faites avec ce fonds de réserve doivent être validées par l'assemblée générale contrairement au fonds de roulement où les dépenses peuvent se faire sans l'avis des copropriétaires par le syndic.

- Fixez les modalités de versement d'alimentation des fonds (périodicités, montants,…) ;
- Faites en sorte qu'un changement de ces modalités soit connu de tous ;
- Définissez collectivement l'utilisation de ces fonds ;
- Le responsable financier se doit être le plus transparent possible à propos des mouvements de ces deux comptes;
- Prévoyez si nécessaire les modalités de récupération du fonds de réserve en cas de vente d'un bien.

Fiche FIN02 : L'achat collectif d'un bâtiment

L'achat collectif d'immeubles (industriels, dépôts ou bureaux) et leur reconversion en logements et locaux économiques est un moyen original de créer des logements nouveaux à des prix intéressants tout en rencontrant différents impératifs de développement durable tels que la conservation du patrimoine, les économies d'énergie, la mixité des affectations ainsi que la mixité sociale et culturelle.

C'est dans le cadre d'un important travail de lutte contre la présence de friches et d'immeubles abandonnés que la Délégation au Développement de la Ville (ci-après nommée La Délégation) a organisé en 1996 la première « Bourse d'Achat Collectif d'Immeubles » afin de favoriser la rencontre de l'offre et de la demande pour la rénovation de grands immeubles désaffectés.

Ce document est basé sur une étude de la Délégation au Développement de la Ville de Bruxelles et comporte trois parties. Dans la première partie, les objectifs de l'achat collectif d'immeubles sont brièvement exposés. Quelques conseils pour faciliter la réussite d'un tel achat sont donnés dans la deuxième partie. Enfin, une troisième partie, aborde certaines spécificités de l'achat collectif.

Historique

La propriété collective d'immeubles, ou copropriété, est aussi ancienne que la construction en hauteur ; on en retrouve des traces dès 2000 avant notre ère.

Outre le cas de l'indivision dans le cadre des relations familiales, ce régime s'est développé avec la crise du logement, soit par le groupement d'individus qui construisent ensemble un immeuble à appartements en vue d'en minimiser les coûts, soit par la construction d'un immeuble par un promoteur immobilier qui procède ensuite à la vente par appartements.

Une évolution plus récente de cette faculté, consiste en l'achat d'immeubles organisé par plusieurs acheteurs particuliers dont le but principal est de diminuer le coût d'achat de leur lot respectif. Ce processus se passe donc sans

l'intermédiaire d'un promoteur immobilier, c'est pourquoi certains l'appellent « a*utopromotion immobilière ».*

Cette faculté convient plus particulièrement à la réaffectation d'immeubles industriels ou de bureaux de grande taille et dont l'affectation et/ou la localisation ne correspondent plus à la demande. Qui dit changement d'affectation, dit réaménagement en profondeur du bâtiment. Ceci peut paraître une entreprise démesurée mais qui est rendue possible par le fait d'être à plusieurs et d'avoir un prix d'achat intéressant.

De plus, ce type de réaménagement permet une grande créativité architecturale puisque ces bâtiments sont généralement composés de grands plateaux bruts. Des interventions lourdes telles que percement de puits de lumière ou pose d'escaliers seront parfois indispensables pour palier à la grande profondeur de ces plateaux industriels.

D'un point de vue conjoncturel, plusieurs facteurs ont contribué à l'émergence de ce type de projets

- La grande attractivité du marché immobilier bruxellois et corollairement le boom spéculatif dont il a fait l'objet dès l'ouverture des marchés en 1992.
- L'augmentation spectaculaire du marché locatif qui va de pair avec l'augmentation de la demande.
- L'augmentation de la capacité d'emprunt des ménages due à la croissance du niveau de vie et à la diminution des taux d'emprunts.
- L'apparition d'une demande croissante pour un type d'habitat nouveau consistant en de grands espaces plus ou moins bruts aménagés dans d'anciens immeubles industriels ou de bureaux, communément appelé loft. Notons que cette demande a été fortement stimulée par l'action de la Délégation.

La bourse d’achats collectifs

Dans le cadre de son programme de revitalisation du centre de Bruxelles '(le Pentagone), la Délégation a mené un travail important de lutte contre la présence de friches et d'immeubles abandonnés sur son territoire.

Divers mécanismes sont utilisés à cette fin. Citons, par exemple, le recensement des biens immobiliers laissés à l'abandon, la sensibilisation des propriétaires et la collaboration de la Délégation avec différents départements de la Ville confrontés à cette problématique.

Le concept de Bourse a fait ses preuves puisque dans le centre-ville 31 sites (83.000 m2 plancher) ont été débloqués par ce biais.

La Délégation cherche à mettre en contact les vendeurs et les acquéreurs potentiels de bâtiments industriels ou très vastes qui, par leur nature, sont onéreux et peuvent rarement être achetés par un seul acquéreur.

Cette démarche peut également s'envisager pour la réhabilitation de friches, et autres terrains non bâtis. En effet, ce système permet de projeter la construction de logements sur un terrain à bâtir où les systèmes traditionnels ne le permettent pas.

L'idée de la Bourse consiste donc à regrouper plusieurs acheteurs potentiels d'immeubles importants afin de développer une initiative commune permettant, après transformations, d'y installer des logements (il s'agit souvent de lofts), des ateliers d'artistes, des PME, des associations, du commerce, etc..., soit toute affectation rendue possible par le regroupement des acheteurs intéressés.

Différentes formules juridiques permettent de répondre à l'envie de chacun des partenaires de posséder son espace propre. Par ailleurs, l'achat collectif d'immeubles permet d'effectuer certains travaux en commun, ce qui diminue évidemment la charge de chaque acquéreur.

Comment réaliser cet achat collectif en région bruxelloise ?

L'achat collectif d'immeubles est une approche relativement récente. La démarche collective de ces projets nécessite une approche juridique et financière particulière.

L'achat collectif peut être subdivisé en deux phases. La première regroupe toutes les démarches liées à l'organisation du projet alors que la seconde concerne le démarrage proprement dit du projet.

A) L'organisation du projet d'achat collectif

Cette première phase comporte principalement l'étude de l'adéquation de l'immeuble aux besoins de plusieurs candidats. Viennent ensuite les réflexions et études architecturales, la détermination du montant des travaux généraux nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble et l'élaboration des actes notariés.

Nous tenons à souligner que l'importance de ces démarches préliminaires rend le processus d'achat assez lent.

B) Démarrage proprement dit du projet

1. L'accompagnement de la Délégation

La Délégation propose de renseigner les acheteurs sur des questions urbanistiques (notamment l'élaboration du dossier de demande de permis).
A la demande des personnes intéressées, elle peut également fournir son aide pour la constitution de groupes désirant acquérir un immeuble en commun. Elle dispose notamment de listes de personnes ou d'entreprises intéressées par l'achat collectif et peut donc éventuellement compléter un groupe.
En raison de 1a 1enteur du processus et afin d'éviter la spéculation, la Délégation conclut avec le propriétaire une option d'achat pour donner le temps au groupe de monter leur projet. L'option a une durée variable, en fonction de la complexité du site et de la volonté du propriétaire.
L'option est gratuite et cessible. Pratiquement, elle est cédée au groupe quand celui-ci est prêt à la lever et à signer le compromis.

2. L'achat collectif

L'achat collectif et 1a répartition des espaces de ces immeubles atypiques entre plusieurs propriétaires facilitent l'acquisition d'un logement spacieux à un prix abordable.

Dans la pratique, dès que plusieurs personnes sont intéressées par l'achat d'un même immeuble, elles désignent deux ou trois personnes chargées des premiers contacts avec un architecte, un notaire... Ces contacts leur permettent ensuite de réunir d'autres acheteurs et de prendre connaissance des différents frais inhérents à la réalisation du projet.

Nous tenons cependant à ajouter que pour qu'un achat collectif puisse aboutir il est souvent préférable de prendre des décisions rapides.

3. La constitution du groupe

A l'analyse des nombreux achats collectifs, nous observons l'existence de deux types de démarches suivies pour la constitution de groupes.

Lorsque l'immeuble est réparti entre un nombre restreint d'acquéreurs, la plupart des décisions peuvent se prendre en commun, par l'ensemble des propriétaires, et ce dès le début du projet.

Lors de l'achat collectif d'immeubles plus importants, il est plus facile qu'un noyau de base organise les démarches préliminaires. Ainsi, un nombre limité d'initiateurs effectue l'inventaire des travaux à réaliser avec les demandes de devis qui s'y rapportent. Ils organisent également la division de l'immeuble en plusieurs lots privatifs. Ensuite, dès que le projet est bien avancé, les
approche juridique et financière particulière.

Finalement, la composition du groupe peut varier dans le temps. Au fur et à mesure de l'évolution du projet, il arrive que certains membres quittent le groupe alors que de nouvelles personnes adhèrent au projet. Cette constatation souligne l'importance d'exiger une participation financière des différents futurs copropriétaires dès l'adhésion au projet afin d'en accentuer la motivation.

4. La planification des différents travaux

L'ensemble des travaux, à l'exclusion de l'aménagement intérieur des espaces individuels, doit être planifié par l'ensemble du groupe ou par un noyau de base qui est à l'origine du projet.

Les expériences montrent qu'afin de maintenir une bonne cohésion au sein de la collectivité, il est préférable de rédiger une convention entre les futurs acquéreurs. Cette convention détermine les droits et obligations de chacun d'entre eux. Elle organise la répartition des lots et des tâches entre les différents membres du groupe et elle facilite le bon déroulement des travaux sur base d'un consensus préétabli.

Sur base de cette organisation, i 1 e st plus aisé de se lancer dans le montage du projet et la réalisation d'un avant-projet architectural permettant une estimation du coût des travaux.

5. Le financement du projet

Au niveau du financement, il faut savoir que les spécificités de la démarche collective engendrent de fortes réticences de la part des banquiers. D'où l'importance de réaliser un tableau financier afin de démontrer la faisabilité du projet. Avant d'octroyer un prêt, les banquiers voudront effectivement obtenir

des garanties. La nature même de l'achat collectif impose de nombreuses démarches en commun. Ceci implique des lourdeurs administratives. Ainsi, afin de faciliter la gestion financière du projet (factures, primes,...), plusieurs groupes ont créé une société coopérative.

Dans plusieurs cas, le préfinancement du projet comporte deux volets. D'une part, une participation financière est bloquée sur un compte, cette part étant restituée en cas d'abandon du projet. D'autre part, un financement à risque, servant à couvrir les études préalables« à la mise en oeuvre du projet, est prévu. Il peut cependant croître au fur et à mesure de l'avancement des études. On parle de financement à risque car tant que l'acte notarial n'est pas signé, la réalisation du projet demeure aléatoire et en cas d'abandon du projet, ce montant est perdu dans la proportion où les dépenses ont été réellement engagées.

Les étapes de faisabilité de tels projets sont relativement longues et coûteuses. Généralement, elles s'étalent sur une période allant de six à douze mois et entraînent d'importants problèmes de préfinancement. Nous les avons regroupées en quatre temps.

a. La première étape

Les principales démarches à ce stade concernent l'élaboration d'une esquisse architecturale et la réalisation de diverses expertises (p.e. . vérification de l'état de la toiture, des installations techniques, la consultation des pompiers,...). Ces démarches permettent aux architectes de fournir une estimation du coût des travaux.

b. La deuxième étape

La demande de permis d'urbanisme (ou du certificat d'urbanisme) entraîne également divers frais comme les honoraires d'architectes pour la constitution du dossier de demande de permis et les frais liés au dépôt du dossier.

c. **La troisième étape**

Avant de pouvoir prendre une décision d'achat il faut dresser l'inventaire des travaux à réaliser et obtenir les devis auprès des différents corps de métier qui travailleront à la rénovation. Les honoraires d'architecte pour le métré et le cahier des charges doivent également être prévus. Cette étape aboutit à des prix garantis par l'entrepreneur retenu.

d. La quatrième étape .
Dans le cas d'immeubles très vastes, des efforts de commercialisation du projet peuvent s'avérer utiles afin d'attirer de nouveaux partenaires.

Dans certains cas, une partie des frais nécessaires à 1a réhabilitation de l'immeuble peut être couverte par l'obtention de primes à la rénovation. Cette donnée entrera bien entendu dans l'évaluation du financement du projet, mais uniquement pour la partie affectée au logement.

6. L'élaboration des actes notariés

L'achat collectif d'immeubles peut être réalisé de différentes manières. Les expériences montrent qu'il est indispensable de faire appel à un notaire imaginatif. En effet, la complexité de ce type d'achat nécessite souvent une formulation juridique originale.

La plupart des acheteurs d'immeubles en collectivité optent pour le régime de la copropriété,. Dans certains cas, les copropriétaires y associent une société coopérative chargée de la gestion des espaces communs et jouant le rôle de syndic d'immeuble. D'autres y ont associés une société civile, ou une association sans but lucratif.

Malheureusement, un tel dispositif n'existe pas actuellement en Région wallonne. Habitat et Participation proposera dans sa nouvelle convention pôle ressources habitat groupé la mise en place d'une bourse d'achats collectifs. Une série d'étapes peuvent néanmoins être identiques et donner quelques idées aux groupes candidats à l'acquisition.

Fiche ENV00 : Les questions environnementales

Comme tout le monde le sait, les énergies fossiles se font rares et chères mais en plus elles sont extrêmement polluantes. Beaucoup de personnes souhaiteraient répondre à cette problématique en rassemblant leurs « énergies » afin de limiter leur empreinte écologique. L'habitat groupé est-il un facilitateur pour l'acquisition de ces techniques alternatives souvent trop coûteuses, parfois plus accessibles collectivement ?

D'autres questions sous-tendent cette première. Quelles sont les **primes énergétiques** en Région wallonne ? Peut-on avoir **accès collectivement** à celles-ci? Faut-il rentrer un dossier individuellement ? Puis-je m'associer avec mon voisin pour acquérir des panneaux solaires ? Quelles sont les **démarches** à entreprendre ? Quelles seraient les économies énergétiques et financières par rapport à un investissement individuel ? Mais le développement durable dépasse largement le cadre d'une meilleure utilisation des énergies. C'est également l'utilisation de **matériaux respectueux** de l'environnement (terre-paille, bois,…), le traitement des eaux grises et noires, lagunages, potagers collectifs biologiques,… !

Une partie de ces questions seront traitées par dans ce bloc environnement.

Fiche ENV01 : L'habitat groupé facilitateur d'une empreinte écologique moins forte ?

La dimension « développement durable » est encore peu présente en habitat groupé en Belgique. Cette occurrence est plus forte malgré tout que dans l'habitat traditionnel. Comment expliquer ce phénomène ? Tout d'abord, les groupes qui se constituent et se lancent dans la création d'un habitat groupé sont généralement portés par des valeurs : religieuses, philosophiques, d'amitié, de solidarité, …mais aussi environnementales. Le groupe et sa dynamique catalysent les réflexions méta du regard que l'on porte sur soi-même et sur la société. Cette dimension peu très bien dès lors devenir une préoccupation !!

Enfin de compte, nous avons identifié trois postes qui peuvent faciliter cette approche.

La dimension spatiale

Le regroupement spatial permet à plusieurs égards de limiter l'empreinte écologique de l'habitat.
Premièrement, si les maisons sont mitoyennes ont limite déjà la consommation énergétique de chacun. Deuxièmement, on peut réduire les mètres courants des impétrants (égouts, électricité, gaz,…).

Troisièmement, l'emprise au sol est limitée certes par la mitoyenneté (moins d'espaces perdus) mais également si l'on concentre une série d'équipements (aires de loisirs,…. et plus particulièrement les places de parking !!)

La dimension mise en commun

La mise en commun d'une série d'infrastructures de type chaudière à haut rendement, cogénération, panneaux solaires, récolte d'eau de pluie, épuration,… permet soit de faire des économies d'échelle dans le cas d' « infrastructures traditionnelles », soit de réaliser un investissement dans du matériel plus éco-efficient.

Quelques problèmes peuvent surgir à ce moment-là. En effet, il est parfois difficile d'avoir un local spécifique pour ses infrastructures ou d'en réaliser la distribution dans un bâtiment déjà existant dans le cadre d'une rénovation/réhabilitation. A contrario, dans une construction neuve, le problème ne se pose quasiment pas si ce n'est en matière d'option de l'habitat groupé.

La dimension humaine

Dans certains habitats groupés, on remarque que le moteur environnemental est humain. La **coresponsabilisation** de chacun des habitants envers les autres accentue cette dimension du respect des lieux.

Autre phénomène rencontré concerne la présence d'un moteur environnemental au sein de l'habitat groupé c'est-à-dire **une personne** qui se s'en investit de sensibiliser les autres à cette dimension. Les discussions et le dialogue fait généralement le reste.

Voici un exemple représentatif d'une démarche intégrée en matière d'environnement rencontré en Wallonie.

Exemple : Le V.E.R.G.E.R. à Temploux

Caractéristiques liées au développement durable présents:

- Gestion durable de l'eau ; récolte d'eau de pluie
- Eco-consommation
- Utilisation de ressources naturelles
- Toilettes sèches
- Lagunage
- Compostage
- Assainissement des eaux usées
- Orientation optimale des maisons
- Isolations acoustique et thermique naturelles et soignées
- Bonne inertie thermique
- Permaculture
- Panneaux solaires

Quelques photographies illustratives



Bardage en mélèze



Cloisons en terre-paille



Ossatures bois


Compostage collectif

Photographies prises par Hubert Sauvage (Architecte du Verger)

Fiche ENV02 : L'investissement collectif en énergie renouvelable permet-il l'accès aux primes des pouvoirs, régionaux, communaux et provinciaux ? Est-ce intéressant ?

On distingue deux grands régimes de primes :

1) **Opération Soltherm** : prime pour l'installation d'un chauffe-eau solaire

2) **Fonds énergie**

L'objectif principal est de favoriser et de soutenir des investissements URE visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments

- les primes énergie pour les particuliers
- les primes énergie pour les personnes morales (asbl notamment), indépendants et syndic d'immeuble

A) Soltherm

Dans Soltherm, il n'y a pas de distinction de régime pour la procédure mais le calcul du montant de la prime peut varier selon la nature du demandeur. Donc, toute personne morale, publique ou privée peut entrer une demande de prime pour les panneaux solaires. La condition est que ce soit la même personne qui reçoive la facture et qui demande la prime.

Qui peut introduire une demande de prime ?

Si la facture est adressée à une indivision (copropriété **sans personnalité juridique**) :
Un indivisaire peut introduire la demande de prime. Dans ce cas, il joint au formulaire de demande de prime un document signé de tous les indivisaires

- comportant l'identification de tous les indivisaires
- le mandatant pour effectuer la demande de prime
- et désignant le compte sur lequel la prime doit être versée.

Si la facture est adressée à une copropriété ou association de copropriétaires (avec personnalité juridique)

Dans ce cas, existence d un acte de base et d'un règlement de la copropriété transcrit à la conservation des hypothèques.

Le syndic peut introduire la demande de prime, il joint au formulaire de demande de prime avec le document le désignant comme syndic.

<u>Interaction avec UREBA</u>

UREBA : mécanisme d'aide visant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments à destination des provinces, communes, CPAS et certains organismes non commerciaux situés sur le territoire de la Région wallonne

Principe : le demandeur **non éligible à UREBA**: ⇐ SOLTHERM
le demandeur **éligible à UREBA**: ⇐ peut **choisir** le régime applicable sachant que le **cumul est interdit**

<u>Montants de ces primes</u>

Cas des installations individuelles :

Installation de 2 à 4 m² : 1.500 €
100 € par m² supplémentaire
Prime maximale : 6.000 €

Cas des installations collectives (possibilité de demande préalable)

1° <u>si installation >= 2 m2 par équivalent logement</u>
prime = 1500 € x nombre équivalent logements

2° <u>si installation < 2 m2 par équivalent logement</u>
prime = 1.500 € x (la surface optique des panneaux solaires divisé par 2)

Sachant que :

- Cumul avec autre subvention (provinciale, communale) autorisé dans la mesure où le montant total perçu n'excède pas 75% du montant total de l'investissement
- Réduction fiscale (40% de l'investissement avec un plafond de 1.280 €)

Conditions

- demande réalisée dans les 3 mois (date de facture faisant foi)
- travaux réalisés par un installateur agréé
- capteur orienté du sud jusqu'à l'Est ou l'Ouest
- l'installation doit être munie d'un compteur d'énergie
- le vendeur doit pouvoir attester des performances du système
- permis d'urbanisme (dans certains cas)

B) Les primes du Fonds Energie

Pour les particuliers:

- **18 primes sont prévues dans les domaines**
  1. de l'isolation
  2. du chauffage
  3. de l'audit énergétique
  4. de la thermographie
  5. de la ventilation

AM du 11 avril 2005 modifié par AM du 30 mai 2006

Qui peut introduire une demande de prime ?

Toute personne physique

- propriétaire ou co-propriétaire,
- usufruitière ou nue-propriétaire,
- locataire

d'une habitation située en Région wallonne pour réaliser des travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation ou un audit.

Remarque : La personne qui introduit la demande est la personne à qui la facture est adressée.

Pour les Particuliers

Si la facture est adressée à une indivision (copropriété sans personnalité juridique) :

Un indivisaire peut introduire la demande de prime. Dans ce cas, il joint au formulaire de demande de prime un document signé de tous les indivisaires

- comportant l'identification de tous les indivisaires
- le mandatant pour effectuer la demande de prime
- et désignant le compte sur lequel la prime doit être versée.

Si la facture est adressée à un particulier membre d'une assemblée de copropriétaires (avec personnalité juridique) :

La personne introduit sa demande en tant que particulier pour ses locaux privatifs

Quand peut-on demander une prime ?

La demande de prime doit être introduite dans les trois mois prenant cours à la date de la facture.

Peut-on cumuler avec d'autres primes ?

Avec d'autres primes régionales, le cumul n'est pas permis. Avec la réduction fiscale, le cumul est, quant à lui, autorisé.

Les investissements couverts par les primes n°1, 4, 6, 8, 9, 11 et 15 peuvent également, à certaines conditions, bénéficier de réduction à l'impôt des personnes physiques. Cette réduction s'élève à 40 % de la facture avec un maximum de 1.280 € par an (exercice d'imposition 2006).

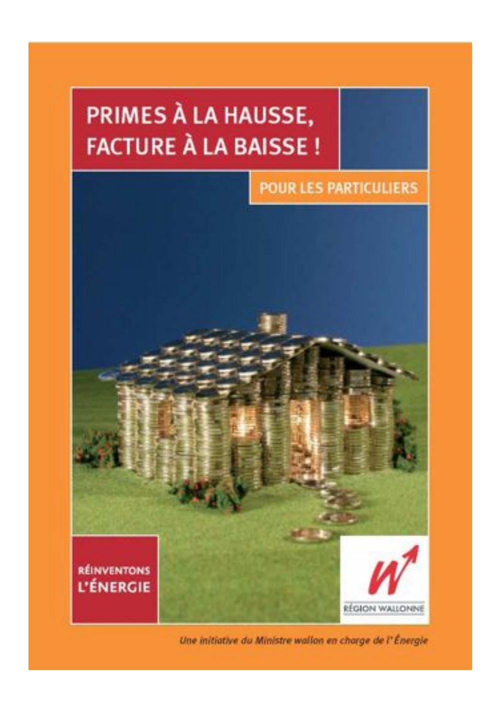
Pour en savoir plus : site http://energie.mineco.fgov.be ou au 02/201.26.64 (répondeur automatique) ou auprès de votre bureau de contributions.

Les primes énergie pour les particuliers

PRIME	MONTANT
ISOLATION	
Isolation du toit (prime 1)	5 €/m² (entrepreneur) 2 €/m² (particulier) avec un max de 600€/an/habitation
Isolation des murs (prime 2)	10 €/ m² avec un max de 1.000€/an/habitation
Isolation du sol (prime 3)	10 €/ m² avec un max de 850€/an/habitation
Remplacement du simple vitrage par du double (prime 4)	25 €/ m² avec un max de 1.000€/an/habitation
Isolation des nouveaux logements (prime 5)	1.500 €/habitation
AUDIT	
Audit énergétique (prime 12)	50% fact avec max 300 €/audit/habitation
Audit par thermographie (prime 14)	50% fact avec max 200 €/audit/habitation
VENTILATION	
Système de ventilation avec récupérateur de chaleur (prime 13)	75% fact avec max 1.500 € /installation/habitation

CHAUFFAGE	
Chaudière gaz naturel «basse température» (prime 6)	300 €/chaudière
Chaudière gaz naturel à condensation (prime 6)	600 €/chaudière
Chauffe-bain instantanné au gaz naturel (prime 7)	75 € si installation <= 10l/minute 125 € si installation > 10l/minute
Pompe à chaleur (prime 8)	Pour chauffage logement neuf : 75% fact avec max 1.500 €/installation Pour chauffage eau chaude sanitaire : 75% fact avec max 750 €/installation
Chaudière biomasse à alimentation exclusivement automatique (prime 9)	1.750 €/installation
Chaudière bois à chargement manuel ou autorisant les 2 modes d'alimentation (prime 15)	500 €/installation
Chaudière-poêle à alimentation exclusivement automatique (prime 16)	1.500 €/installation
Chaudière-poêle à chargement manuel ou autorisant les 2 modes d'alimentation (prime 16)	250 €/installation
Poêle à pellets ou céréales (prime 17)	250 €/installation
Poêle ou insert bois (prime 17)	250 €/installation
Unité de Micro-cogénération (prime 10)	75% fact avec max 2.500 €/installation
Régulation thermique (prime 11)	30% fact avec max 300 €/installation

aux guichets de l'énergie.



Pour les personnes morales - indépendants - syndics d'immeubles

- **32 primes sont prévues dans les domaines**
    1. du processus industriel
    2. du chauffage
    3. de l'eau chaude sanitaire
    4. des installations électriques
    5. de l'isolation
    6. de la ventilation
    7. de l'audit énergétique

AM du 11 avril 2005 modifié par AM du 30 mai 2006

Qui peut introduire une demande de prime ?

- Toute personne morale ayant un siège d'exploitation, siège social.
- tout indépendant
- tout syndic d'immeuble

  Situé en Région wallonne

La personne qui introduit la demande est la personne à qui la facture est adressée.

Primes énergie : PM, indépendants, syndic interaction avec UREBA

- Recevabilité en fonction de la qualité du demandeur

- Principe: si la personne morale est éligible à UREBA, elle est exclue du bénéfice des primes

Pour vérifier la recevabilité des demandes introduites par les organismes non-commerciaux : analyse de l'objet social : joindre les statuts pour les ASBL ou nous les faire parvenir au préalable.

Sont éligibles à UREBA les ASBL

- ayant un but philanthropique, scientifique, technique, pédagogique
- dans le domaine de l'énergie, de la protection de l'environnement ou de la lutte contre l'exclusion sociale

Si la facture est adressée à une copropriété ou association de copropriétaires (avec personnalité juridique)

Dans ce cas, existence d'un acte de base et d'un règlement de la copropriété transcrit à la conservation des hypothèques.

Le syndic peut introduire la demande de prime, il joint au formulaire de demande de prime le document le désignant comme syndic

Quand peut-on introduire une demande de prime ?

La demande de prime doit être introduite dans les six mois prenant cours à la date de la facture. Est prise en compte, la dernière facture relative à un même bon de commande (ou à un même investissement)

Prime		description	montant de la prime	
Chauffage	5	Chaudière gaz naturel basse température	300,00 €	majoré de 10 € par kW entre 50 et 150 kW
		Chaudière gaz naturel à condensation	600,00 €	majoré de 25 € par kW entre 50 et 150 kW
			3.200,00 €	majoré de 12,5 € par kW entre 150 et 500 kW
			7.700,00 €	majoré de 6 € par kW dépassant 500 kW avec un maximum de 12.500 €
	6	Pompe à chaleur chauffage pompes réversibles exclues	75% du montant de la facture	avec un maximum de 1.500 €
		Pompe à chaleur ECS	75% du montant de la facture	avec un maximum de 750 €
	7	Cogénération de qualité	20% du montant de la facture	avec un maximum de 15.000 €
	8	Régulation thermique	30% du montant de la facture	avec un maximum de 5.000 € par bâtiment

prime		description	montant de la prime	
Eau chaude sanitaire	26	Générateur d'eau chaude à condensation	25,00 €	par kW avec un maximum de 12.500 € par installation
	27	Chauffe-eau instantané sans veilleuse <=10 litres / min	75,00 €	
		chauffe-eau instantané sans veilleuse >10 litres / min	125,00 €	

Primes		description	montant de la prime	
Isolation d'anciennes habitations	15	Isolation du toit	30% du montant de la facture	avec un maximum de 5.000 € par bâtiment
	16	Isolation des murs audit énergétique obligatoire	30% du montant de la facture	avec un maximum de 5.000 € par bâtiment
	17	Isolation des sols audit énergétique obligatoire	30% du montant de la facture	avec un maximum de 5.000 € par bâtiment
	18	Remplacement du simple vitrage par du double vitrage	30% du montant de la facture	avec un maximum de 5.000 € par bâtiment

Primes		description	montant de la prime	
Ventilation de l'habitation	**25**	**Système de ventilation avec récupération de chaleur**	**75% du montant de la facture**	**avec un maximum de 1.500 €**
Audits	**13**	**Analyse des consommations électriques**	**50% du montant de la facture**	**avec un maximum de 1.000 €**
	23	**Audit énergétique**	**50% du montant de la facture**	**avec un maximum de 1.000 € par bâtiment**
		Complément thermographie	**50% du montant de la facture**	**avec un maximum de 700 € par bâtiment**

Primes		description	montant de la prime	
Chauffage biomasse	28	Chaudière biomasse à alimentaiton excl automatique	1.750,00 €	majoré de 35 € par kW entre 50 et 100 kW avec un maximum de 3.500 €
	29	Chaudière biomasse à chargement manuel ou autorisant les 2 types de chargement	500,00 €	
	30	Chaudière - poêle biomasse à alimentation exlc automatique	1.500,00 €	
		Chaudière - poêle biomasse à chargement manuel ou autorisant les 2 types de chargement	250,00 €	
	31	Poêle à pellets ou céréales alimentation automatique	250,00 €	
	32	Poêle ou insert à bois	250,00 €	

Comment obtenir les formulaires de demande de prime et leurs annexes et/ou la brochure générale d'information ?

En les téléchargeant sur le site portail : http://energie.wallonie.be
En les commandant au numéro : 078/15.00.06

Fiche ENV03 : Qu'est-ce qu'un éco-village ?

« Le mot *éco-village* est né de la fusion des termes *écologie* et *village*. Il s'agit d'un terme largement utilisé pour représenter plusieurs modèles de communautés. Ils tentent d'intégrer un environnement social d'entraide ayant un faible impact sur l'écosystème. Pour y arriver, ils intègrent différents aspects comme la construction écologique, production verte, énergie renouvelable, agriculture auto suffisante et plus encore. La difficulté de rassembler les projets vient du fait qu'aucun des éco-villages ne fonctionne de la même manière. Certains ont une vocation politique tandis que d'autres s'attachent surtout à la qualité de vie ou développent la création artistique. (…) Vécus comme des laboratoires d'expérimentations alternatives, les éco-villages peuvent accueillir une production potagère, des constructions écologiques, un centre de ressources, un espace d'accueil, ou encore des ateliers artistiques. L'objectif est de créer, ensemble, un mode de vie convivial et juste, avec une empreinte écologique minimale. »[3]

Un cas concret en Wallonie ?

En Wallonie, l'idée d'un éco-village de la Paix de Dieu à Jehay va peut-être voir le jour bientôt. Voici l'adresse de leur site Internet : http://users.swing.be/ecovillage/.

Voici leur définition ainsi qu'un texte que vous pouvez retrouver sur leur site Internet expliquant leur vision ainsi que des conseils techniques de modes de gestion respectueux en matière d'environnement.

Un éco-village est un ensemble d'habitats de taille humaine, où la priorité est de placer l'Homme au centre de tous les intérêts. Le défi majeur de chaque éco-village est de créer un milieu harmonieux pour que chaque individu puisse s'y réaliser dans ses qualités et compétences propres, en respectant les autres et l'environnement.

Différents critères sont considérés pour assurer son développement de manière durable.

Une attention particulière sera portée :

[3] http://fr.ekopedia.org/%C3%89covillage

- au niveau écologique : aménagement du territoire, constructions, gestion des énergies renouvelables, agriculture, gestion de l'eau, gestion des déchets;

- au niveau économique : dynamisation de la production locale par l'intégration de petits commerces et petites entreprises locales;

- au niveau social : par la création d'un pôle permettant aux habitants de proposer et participer à des activités de rencontres, divertissements adaptés aux enfants, adolescents et adultes.

Tous ces choix seront toujours considérés dans la perspective de la durabilité :

- quel est l'impact sur l'environnement ?

- comment susciter de petites productions locales créatives d'emplois ?

- comment créer une communication et des activités entre les habitants qui vont encore améliorer l'esprit du village et faire qu'il fait bon vivre avec ses voisins ?

Comme la notion de durabilité est fondamentale, les habitants prennent les décisions quotidiennes dans la conscience de leur nécessité et de leur impact réel sur eux-mêmes, les autres, la société, l'environnement et la Terre. Cela nécessite de relever pas mal de défis.

Les éco-villages sont un choix du présent pour le futur.

Il existe toutes sortes d'éco-villages :

- des éco-villages basés principalement sur l'écologie et l'agriculture;

- des éco-villages basés sur une philosophie spirituelle;

- des éco-villages structurés pour redynamiser la sociabilité;

- d'autres aux objectifs plus larges basés sur les notions de durabilité et d'équité.

Chaque éco-village a ses propres caractéristiques.

Il dépend du lieu , du climat, des habitants et de leur vision commune, de leurs liens. On trouve des éco-villages isolés, d'autres sont des parties de villages pré-existants auxquels ils se sont intégrés, d'autres encore sont des quartiers de grandes villes aménagés de manière spécifique.

Les éco-villages sont de taille humaine

Chacun peut connaître ou peut être connu par les autres villageois. Chacun est aussi capable de part ce fait d'influencer l'évolution du village de manière démocratique.

L'expérience montre que la taille maximale semble tourner aux alentours de 500 personnes.

Chaque éco-village détermine ses propres choix de gestion

Que ce soit au niveau :

- des choix écologiques: gestion des déchets, des énergies renouvelables, épuration des eaux;

- des choix économiques: productions locales, agriculture biologique, entreprises non polluantes;

- des choix de gestion sociale: comité des habitants, coopérative, fédération,...

Les seuls critères qui restent constamment présents sont ceux liés à la notion de durabilité

Un éco-village : la dimension environnementale

Le respect de l'environnement local et de la Terre en général est au centre des préoccupations dans le développement d'un éco-village. Tous les choix environnementaux individuels et collectifs doivent être examinés à la lumière des conséquences à court, moyen et long termes sur la qualité de vie des habitants, la qualité de l'environnement immédiat et sur la Terre. Il faut avoir le courage de sortir des solutions actuelles qui pour la plupart ne visent qu'à donner localement un confort immédiat sans tenir compte des conséquences sur l'extérieur et encore moins sur l'avenir. Ainsi, les politiques actuelles de gestion des eaux ou

des déchets sont presque exclusivement orientées vers la réparation d'une pollution qui est considérée comme normale; la prévention n'est que très peu favorisée car probablement nettement moins intéressante d'un point de vue strictement économique sur le court terme.

Nous présentons ci-dessous trois importants défis environnementaux :

1) la gestion des eaux

La gestion de l'eau est un véritable défi pour chaque éco-village en raison des volumes importants à gérer. Ainsi, pour un groupe d'une centaine d'habitants, il faut chaque jour prévoir un approvisionnement de plus de 10.000 litres d'eau et autant d'eau usée à traiter et évacuer ; et cela sans parler de l'évacuation des eaux de ruissellement des voiries. Malgré l'énormité de ces chiffres, la gestion durable de l'eau peut être menée à bien dans la plupart des éco-villages car :

- ils disposent d'un approvisionnement local, pratiquement gratuit et renouvelable, grâce à l'eau de pluie ;

- l'épuration des eaux usées au niveau individuel et collectif peut être assez aisément mise en place sur base de techniques éprouvées.

Les bons choix techniques au niveau individuel et collectif sont importants pour relever ce défi mais ils ne seront pas suffisants à eux seuls ; la responsabilisation de chaque habitant est indispensable.

Après une présentation générale des défis majeurs liés à la gestion durable de l'eau et des solutions que nous avons retenues, l'utilisation rationnelle de l'eau de pluie ainsi que l'épuration des eaux usées sont examinées ; l'attention est attirée sur l'importance du type de toilette choisi : toilette classique à eau (WC) ou toilette sèche (TLB).

Après ces questions relevant principalement des décisions de chacun des habitants, les questions concernant l'ensemble du site d'habitation, comme l'égouttage, l'épuration collective, la gestion des eaux de ruissellement et la protection globale de la qualité des eaux, sont également discutées.

2) la gestion des énergies

Le confort de nos habitations repose sur la disponibilité permanente de différentes sources d'énergie pour :

- le chauffage de la maison;
- le chauffage de l'eau sanitaire ;
- la cuisson des aliments ;
- l'utilisation de tous les équipements électriques.

La question de base est la suivante : « comment réduire le plus possible l'impact négatif sur l'environnement de ces sources d'énergie que nous jugeons indispensables à notre confort ? » ou encore « quels sont les meilleurs choix individuels pour puiser au minimum dans les ressources non renouvelables de la Terre et limiter la pollution rejetée dans l'atmosphère ou à l'extérieur du village ? »

Quelques pistes pour le chauffage des maisons

Suivant la proximité ou non des maisons, un système de chauffage collectif pourra ou ne pourra pas être envisagé.

En terme de type de chauffage, deux choix nous semblent actuellement à privilégier :

- l'utilisation de bois sous ces différentes présentations (bûches, granulés, copeaux) dans des chaudières / poêles à haut rendement. Pour les chaudières, des systèmes d'alimentation automatique fiables sont maintenant disponibles ; leur prix encore trop élevé les réservent pour des chauffages collectifs (au moins 3 – 4 maisons).

- l'utilisation d'électricité pour le fonctionnement de pompes à chaleur. Les pompes à chaleur modernes permettent d'atteindre des rendements remarquables pour des systèmes de chauffage à basse température comme le chauffage par le sol ou par les murs. Les calories peuvent être puisées dans l'eau, dans l'air ou dans le sol. Même si, actuellement, l'électricité est presque exclusivement produite à partir de ressources non renouvelables (matière radioactive, pétrole, gaz, charbon), l'espoir de voir se développer rapidement les sources renouvelables est réel. La meilleure solution serait de mettre en place localement une éolienne capable de générer l'électricité nécessaire mais cela n'est envisageable que sur certains sites.

Pour le chauffage de l'eau sanitaire : les panneaux solaires

L'utilisation de panneaux solaires thermiques en appui à une source plus classique généralement l'électricité est de loin la meilleure technique actuellement disponible. Elle est de plus fortement soutenue par nos politiques et des primes intéressantes sont actuellement proposées.

Au niveau d'une collectivité, l'implantation d'une éolienne serait la meilleure solution. La tendance actuelle dans ce marché est à l'augmentation de la puissance des machines avec en corollaire, une taille et un coût incompatible avec ce que peuvent se permettre des petites zones d'habitats. Il existe cependant encore des développements intéressants dans le secteur des petites éoliennes qui méritent d'être suivis.

3) la réalisation des constructions

Notre conseil est simple : privilégier les constructions bioclimatiques, avec leurs matériaux sains, isolants mais aussi respirants et la place privilégiée donnée à l'énergie du soleil (chaleur et lumière).

Quelques points méritent d'être soulignés :

- pour la toiture, nous soulignons l'importance du choix des matériaux compatibles avec la récolte d'eau de pluie; les couvertures en revêtement bitumeux sont à exclure et les tôles métalliques peintes sont à déconseiller. Les toits végétaux sont aussi incompatibles avec la récolte d'eau de pluie.

- pour l'orientation de la maison, prévoir une bonne orientation pour pouvoir y placer les panneaux solaires thermiques utiles au chauffage de l'eau sanitaire. Comme nous l'avons déjà indiqué, ces panneaux constituent la meilleure solution actuelle pour le chauffage de l'eau sanitaire.

- pour le matériau de parement, le bois ; matériau renouvelable - apparaît actuellement comme le meilleur choix écologique. De même, les maisons à ossature en bois sont à privilégier. La Région wallonne favorise, actuellement, l'utilisation du bois ; suivez cette voie.

- pour les murs internes, la terre-paille apparaît comme un très bon choix ; le rapport terre/ paille permet d'ajuster les performances du mur selon la fonction souhaitée : isolation thermique, phonique, stockage de chaleur. Un choix, de plus en plus étendu, de produits naturels de recouvrement / finition sont maintenant disponibles pour allier beauté et efficacité.

Pour informations pratiques, LE GEN ou Global Ecovillage Network est une association qui regroupe en réseau de différents éco-villages de par le monde.
http://www.gaia.org/

Fiche ENV04 : Les jardins/potagers collectifs

Pour certains candidats à l'habitat groupé, une des motivations est de pouvoir accéder à des espaces verts plus grands et de meilleures qualités par la mise en commun des moyens financiers lors de l'achat du terrain ou de la copropriété. Pour d'autres, il s'agit d'une opportunité pour être en adéquation avec la nature.

Quoi qu'il en soit de nombreux habitats groupés disposent d'espaces verts de qualité. Cependant, leur gestion collective peut amener une série de difficultés et de problèmes.

Quelques conseils afin d'éviter quelques pièges :

- dans la mesure du possible, faites en sorte que chaque entité puisse posséder un espace vert privatif. Cette configuration est difficile dans le cas d'un immeuble vertical divisé.
- N'imposez pas la gestion et l'entretien des parties à valeur ajoutée de type potager, verger,…Seules les parties dites classiques devront être entretenues collectivement comme la pelouse, les haies,… Cette règle vaut également pour les espaces intérieurs.
- Favorisez une mise en commun des outils même en cas d'espaces verts privatifs. Il serait dommage que chaque entité achète une tondeuse, un taille-haies,…alors que généralement, sauf habitat groupé très grand, il est rare que deux personnes veuillent les utiliser en même temps.
- Achetez groupé vos semences pour le potager. Généralement, vous réaliserez des économies
- Si l'entretien du potager et du verger est collectif, alors la récolte devra l'être également !!! Un partage équitable de ses récoltes évitera les conflits. La consommation pourra se faire soit lors d'un repas collectif et convivial ou dans chaque entité.
- Compostez collectivement vos déchets ménagers mais aussi de tontes de pelouses,… Cela permet de centraliser le compostage en un seul endroit. Attention, choisissez bien son emplacement afin d'éviter les conflits dus à une trop grande proximité des habitations.
- Les tâches devront être définies et réparties équitablement mais aussi en fonction de la capacité physique, des compétences et des envies de chacun. Cela peut surprendre mais certains aiment tondre !!! Pour les tâches les plus lourdes prévoyez des moments collectifs. Le plus simple consiste à fixer un jour facile à retenir par exemple tous les premiers dimanches du mois.

- En l'absence d'un verger ou potager collectif, favoriser la centralisation des vergers et potagers individuels pour trois raisons : l'aspect visuel, la possibilité de rencontres et d'échanges informels, et enfin, pour la pollinisation mutuelle des espèces. Dans ce cas, délimiter les parcelles de chacun avec des signes distinctifs (bordures, étiquettes,…). Une technique dite du potager en carrés permet à chaque entité d'être responsable de ses carrés avec un rendement élevé, un travail de la terre moins laborieux.

Voici une illustration de cette technique :



Potager en carrés de Marie :
http://perso.orange.fr/lepotagerdemarie/amenagements.htm

Fiche ENV05 : Les stations d'épuration, individuelles ou collectives ?

PLUSIEURS CAS DE FIGURE…

Selon la situation de votre habitat groupé et le zonage établi par le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH), plusieurs cas de figure sont possibles :

- vous vous trouvez dans une zone d'assainissement **collectif**

la collecte comme le traitement des eaux usées sont assurés par le pouvoir public, via un réseau d'égouttage et une station d'épuration collective

- vous vous trouvez dans une zone d'assainissement **autonome**

l'égouttage est inexistant et la loi demande d'avoir, d'ici fin 2015, un système d'épuration individuelle (par opposition à épuration collective, cf. supra), qui peut être :

- soit un assainissement autonome **communal**, où l'administration porte le projet de regrouper les eaux usées de plusieurs ménages pour les épurer dans une seule station d'épuration individuelle collective
- soit un assainissement autonome **individuel**, sans intervention de la commune, qui peut être envisagé à l'échelle d'un seul ménage ou à celle de plusieurs ménages (on parle dans ce cas d'assainissement autonome **groupé**)

- vous vous trouvez dans une zone d'assainissement **transitoire**

le mode d'assainissement n'a pas encore été défini, il peut évoluer soit vers du collectif, soit vers de l'autonome.

LES AUTORISATIONS…

Qu'il s'agisse d'un système d'épuration déjà existant ou à installer, il vous faut effectuer quelques démarches administratives :
Le permis est fonction du nombre d'occupants de l'habitation (EH = équivalent-habitants) :
- jusqu'à 100 EH, càd pour les unités d'épuration individuelle (< ou = à 20 HE) et les installations d'épuration individuelle (entre 20 et 100 EH), une simple demande suffit. Vous pouvez téléchargez le document :
http://formulaires.wallonie.be/Formulaires/09_Formulaire_declaration.pdf
- à partir de 100 EH, càd pour les stations d'épuration individuelle, il vous faut un permis d'environnement. Tous les renseignements sont à la page
http://formulaires.wallonie.be/p004360_122.jsp
- si le système, quelle que soit sa taille, est placé en dérogation à l'obligation de raccordement à l'égout, il vous faut introduire une demande de permis d'environnement.

LES PRIMES ET EXONERATIONS DE TAXE…

1. Primes à l'épuration individuelle :

http://environnement.wallonie.be/publi/de/eaux_usees/assainissement7.htm

Conditions

Une prime est octroyée pour l'équipement en épuration individuelle d'une habitation ou un groupe d'habitations érigées avant la date d'approbation ou de modification du plan communal général d'égouttage ou du plan d'assainissement du sous-bassin hydrographique qui les a classées.

- En zone d'**assainissement collectif**, ont droit à une prime uniquement les habitations existantes à la date d'approbation du PCGE ou du PASH qui ont fait l'objet d'une procédure de dérogation

- En zone d'assainissement **autonome,**
Pas de prime pour les habitations construites après la date d'approbation du PCGE ou du PASH
Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PCGE ou du PASH :

- « Prime normale en cas de **démarche** VOLONTAIRE
- Prime majorée en cas de **démarche d'**IMPOSITION
  Valable uniquement pour les habitations dont:

  - les aménagements, extensions ou transformations faisant l'objet d'un permis d'urbanisme ont pour effet d'augmenter la charge polluante en équivalent-habitants. La prime ne porte toutefois que sur l'épuration de la charge polluante initiale
  - la localisation est implantée à l'intérieure d'une étude de zone sensible à l'environnement (en cours) »[4]

Montants[5]

1°) Régime normal (activités non commerciales ou industrielles hors zone de baignade ou zone amont d'une zone de baignade):

UNITES ET INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT AUTONOME							
DEMARCHE		DISPOSITIFS		EVACUATION		MONTANT min. Prime de base	Supplément par EH
Imposée Voir 122	**Volontaire** voir 121	Agréé	Conforme ou non agréé	Dans le sol sauf puits perdants	Autres dispositifs d'évacuation		
OUI	-	OUI	-	OUI	-	5.000 €	500 €
OUI	-	OUI	-	-	OUI	4.000 €	500 €
-	OUI	OUI	-	OUI	-	3.125 €	375 €
-	OUI	OUI	-	-	OUI	2.500 €	375 €
OUI	-	-	OUI	OUI	-	500 €	75 €
OUI	-	-	OUI	-	OUI	500 €	75 €
-	OUI	-	OUI	OUI	-	500 €	75 €
-	OUI	-	OUI	-	OUI	500 €	75 €

[4] http://environnement.wallonie.be/publi/de/eaux_usees/assainissement7.htm

[5] http://environnement.wallonie.be/publi/de/eaux_usees/assainissement7.htm

STATION D'ASSAINISSEMENT AUTONOME							
DEMARCHE		**DISPOSITIFS**		**EVACUATION**		MONTANT min. Prime de base	Supplément par EH
Imposée Voir 122	**Volontaire** voir 121	Agréé	Conforme ou non agréé	Dans le sol sauf puits perdants	Autres dispositifs d'évacuation		
OUI	-	OUI	-	OUI	-	5.000 €	500 €
OUI	-	OUI	-	-	OUI	4.000 €	500 €
-	OUI	OUI	-	OUI	-	3.125 €	375 €
-	OUI	OUI	-	-	OUI	2.500 €	375 € *
OUI	-	-	OUI	OUI	-	1.500 €	225 €
OUI	-	-	OUI	-	OUI	1.500 €	225 €
-	OUI	-	OUI	OUI	-	1.500 €	225 €
-	OUI	-	OUI	-	OUI	1.500 €	225 €

* 500 € = en cas de réhabilitation ou construction d'un réseau de collecte

N.B.: Si le système dessert plusieurs habitations, la prime est calculée sur un forfait de **4 EH par habitation** sauf s'il est établi que la charge polluante de certaines habitations est supérieure à ce forfait.

Les primes sont plafonnées:

1° à 70 % du montant total des factures relatives aux travaux d'épuration individuelle lesquels comprennent l'étude, l'achat, le transport, la pose, le raccordement du système d'épuration individuelle, du réseau de collecte des eaux usées domestiques, le dispositif d'évacuation des eaux épurées, n'étant pas comprise;

2° à 80 % du même montant total lorsque la demande de prime est introduite par la commune qui se substitue aux personnes tenues d'équiper leur(s) habitation(s) d'un système d'épuration individuelle en réalisant elle-même l'assainissement autonome communal ;

3° à 90% du montant total des factures relatives aux travaux d'épuration individuelle lesquelles comprennent l'étude, l'achat, le transport, la pose et le raccordement du système d'épuration individuelle et du réseau de collecte des eaux usées domestiques et le dispositif d'évacuation des eaux épurées, la remise des lieux en pristin état n'étant pas comprise uniquement pour les habitations dont les aménagements, extensions ou transformations faisant l'objet d'un permis d'urbanisme ont pour effet d'augmenter la charge polluante en équivalent-habitants ou implantée à l'intérieure d'une étude de zone sensible à l'environnement.

2°) Régime particulier en zone de baignade ou en zone d'amont d'une zone de baignade

Un **système de désinfection agréé** est obligatoire en aval des systèmes d'épuration individuelle d'une capacité > 20 EH.
Habitations
Une prime couvrant 50% du montant total de l'investissement du système de désinfection agréé, TVA comprise.
Campings-caravanings (publics ou privés)
Une prime couvrant 25 % de l'investissement, hors TVA, du système de désinfection agréé installé en aval du système d'épuration individuelle de capacité > 20 EH.

2. Exonération de la taxe sur le déversement des eaux usées et du coût vérité SPGE

http://environnement.wallonie.be/publi/de/eaux_usees/assainissement8.htm

En vertu des dispositions des articles D. 275 à D. 316 du Code de l'Eau, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, qui déverse dans les égouts publics, dans les collecteurs d'eaux usées, dans les stations d'épuration des organismes d'épuration ou dans les eaux de surface ou dans les eaux souterraines, des eaux usées autres que des eaux usées industrielles et qui, en raison d'un approvisionnement ne provenant pas de l'alimentation publique, ne contribue pas aux coûts de l'assainissement contenu dans le coût-vérité de l'eau est soumise à la taxe annuelle sur le déversement des eaux usées.

Donc, si vous ne déversez pas d'eaux usées dans les récepteurs visés ci-dessus,

- et que vous êtes raccordés au système de distribution publique, vous pouvez demander à être exonéré du coût vérité assainissement (CAV, qui remplace la taxe annuelle sur le déversement des eaux usées depuis

le 1er janvier 2005 et est inclus dans le prix de l'eau fournie par le distributeur public) (0,755 € / m^3)

- et que votre raccordement est en dehors de la distribution publique, vous pouvez demander à être exonéré de la taxe sur le déversement des eaux usées (0,5542 € / m^3)

3. Formulaire intégré

Qu'il s'agisse de la prime ou de l'exonération, il vous faut, pour l'obtenir, remplir un **formulaire intégré**, qui vous est remis par l'autorité communale une fois que vous avez rentré votre déclaration / permis d'environnement.
Ce formulaire comprend trois volets : l'un réservé à l'administration communale, l'un relatif à l'habitation à remplir par le demandeur et un dernier relatif à l'installation à remplir par le demandeur. Des volets complémentaires peuvent être exigés selon certains cas particuliers (par exemple, pour l'habitat groupé : si le système d'épuration individuelle dessert plusieurs habitations, le formulaire doit comporter autant de volets relatifs aux habitations qu'il y a d'habitations desservies et le volet complémentaire N°1 doit être complété).
Un exemplaire de ce formulaire ainsi qu'un guide pour le compléter sont disponibles aux pages web renseignées pour les primes et pour l'exonération des taxes, en cliquant sur « formulaire intégré ».

En pratique…

Le système d'épuration individuelle repose sur trois éléments : un pré-traitement, un traitement proprement dit et une évacuation finale des eaux épurées.
Lors du pré-traitement (fosse septique), les eaux sont décantées et une partie des polluants dégradés grâce à des bactéries anaérobies.
Pour le traitement proprement dit, deux types de dispositifs existent :

- les dispositifs extensifs, comme les lagunages, qui assurent un traitement naturel des eaux usées. Cela demande un certain espace (+/- 6 m^2 par EH) mais requiert peu d'entretien et présente des atouts esthétiques,
- les dispositifs intensifs, comme les mini-stations d'épuration, qui utilisent traitements mécaniques et oxygénation.

« L'évacuation finale des eaux épurées se fait soit via une eau de surface ou une voie artificielle d'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, rivière, étang, fossé, rigole, aqueduc), soit par infiltration dans le sol (épandage par drains dispersants, filtre à sable, ...) pour autant que le système d'épuration individuelle ne soit pas implanté dans une zone de prévention rapprochée de captage d'eau potable (risques de pollution de la nappe phréatique) » [6]

Pour plus de durabilité et de respect environnemental, une option serait de « biffer » la principale source de pollution des eaux usées, à savoir les eaux vannes (wc). En effet, ce sont elles qui sont les plus nuisibles sur un plan environnemental, en raison de leur teneur en nitrates. Se munir de toilettes sèches (toilettes à litière biomaîtrisée, TLB) permet en effet de ne simplement pas produire d'eaux vannes : une litière naturelle, faite par exemple de copeaux de bois et de fragments de paille, remplace l'eau et l'ensemble (litière+déchets) peut servir au compost avec les autres déchets organiques de cuisine et de jardin.

[6] http://www.ecoconso.be/imprimersans.php?id_article=317&nom_site=Le%20R%E9seau%20Eco-consommation&url_site=http://www.ecoconso.be

Fiche JURI01 : Le Règlement d'ordre intérieur

Qu'est-ce qu'un règlement d'ordre intérieur ?

Acte établi pour tout immeubles, habitats,….où l'on retrouve une dimension collective ayant pour objet de définir les règles du bien vivre et de faire respecter les modalités de gestion, de décision de cet habitat.

Le règlement d'ordre intérieur, une obligation ?

Le législateur a laissé l'option. Le règlement d'ordre intérieur n'est pas une obligation. Son utilité est laissée à l'appréciation de l'assemblée générale. Le règlement d'ordre intérieur peut être réalisé par acte sous seing privé ou acté auprès d'un notaire. Généralement, le règlement d'ordre intérieur est réalisé par acte sous seing privé.

Les actes sous seing privé sont des actes juridiques rédigés par les parties à l'acte ou par un tiers dès que celui-ci n'agit pas en tant qu'officier public (exemple : un avocat qui rédige un contrat).

A contrario des actes authentiques, les actes sous seing privé ne sont soumis à aucun formalisme sauf la signature. Il ne doit donc pas être transcrit à la conservation des hypothèques comme l'acte de base et le règlement de copropriété.

(Source : http://fr.wikipedia.org/wiki/Acte_sous_seing_priv%C3%A9)

Base légale

Voici quelques extraits du code civil à l'article 577-10 qui stipule que :

§ 2. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Afficher de manière évidente le règlement d'ordre intérieur. En cas de modifications, assurez-vous que l'ensemble des habitants puisse en être informé.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 3. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 4. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

Que contient un règlement d'ordre intérieur ?

On y retrouve toute une série d'éléments communs :

- la procédure d'admission
- la gestion et l'entretien des espaces
- les éléments de sécurité
- les modalités financières de fonctionnement
- la composition et le fonctionnement des organes de gestion : Les modalités de nomination du syndic, le rôle du président de l'assemblée, les modes de convocation de l'assemblée, la tenue et la gestion des deux fonds de roulement et de réserve, le recouvrement des charges communes et privatives, l'éventuelle délégation de loyers, les conditions de location, l'aspect extérieur de l'immeuble, etc.
- la répartition des tâches
- le respect de la vie privée
- les heures de couvre-feu

- …

Cette liste n'est pas exhaustive et tous les éléments ne doivent pas forcément y figurer. Chaque habitat devra définir le contenu collectivement. En plus de ces éléments, vous pouvez indiquer l'articulation avec d'autres documents complémentaires telles que la charte, les conventions,…et vérifiez qu'il n'y a pas de contradiction entre ceux-ci !!

Qui rédige et qui valide ce règlement d'ordre intérieur?

Cela dépend de l'habitat groupé !! Parfois, il s'agit d'habitants-fondateurs qui ont initié l'habitat groupé. Tandis que dans des habitats groupés plus « institutionnalisés », les rédacteurs peuvent être les coordinateurs, des travailleurs sociaux, des administrateurs,… Dans ce deuxième cas, le règlement d'ordre intérieur devra être coproduit avec les habitants (il faut les rendre acteurs, les responsabiliser pour qu'ils respectent ces règles) et également pour ne pas entraver les besoins et les intérêts de ceux-ci !!

Dans les deux cas, la procédure de validation doit être claire. L'organe de validation est dans les trois formules juridiques : l'assemblée générale.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale

Par sécurité, n'hésitez pas à faire relire votre règlement par des professionnels (plus particulièrement des notaires) !!

A qui s'adresse-t-il ?

Le respect du règlement (lorsqu'il existe) est applicable à tous les résidents, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Il n'est pas limitatif. Tous sont tenus à se conformer, en général, pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement, aux usages établis dans les résidences bien tenues et suivant l'acte de base de l'immeuble.

A défaut de transcription, et pour assurer l'opposabilité de ce règlement vis à vis des occupants, les dispositions doivent avoir été communiquées par le concédant (vendeur ou bailleur) ou, à défaut, par lettre recommandée adressée par le syndic au candidat acquéreur ou locataire, le concédant étant responsable de tout retard de communication.

L'article 577-10 §4 précise : *"que toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. (principe de réciprocité);"*

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

-par la communication qui lui en est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au §3 ou à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic par lettre recommandée à la poste,…

Source : http://copropriete-ejuris.be/les-statuts-l-acte-de-base-le-reglement-de-copropriete.shtml

Vous trouverez ci-joint un exemple de règlement d'ordre intérieur de la Maison Jean-Remacle de la Tour (Abbeyfield) afin de vous donner des éléments de réflexion et d'inspiration pour rédiger votre règlement d'ordre intérieur.

Règlement d'Ordre Intérieur
de la Maison Jean-Remacle de la Tour ASBL
Résidence Abbeyfield de Lixhe-Visé.
(En abrégé « le Règlement)

AVANT-PROPOS

Le présent règlement est prévu par l'art. 29 des Statuts de la Maison de la Tour.
Les modifications qui y seraient apportées par décision du Conseil d'Administration entre deux Assemblées Générales seront exécutoires dès qu'elles auront été communiquées par écrit aux habitants et aux autres personnes soumises au règlement. Ces modifications devront être soumises à la prochaine Assemblée Générale.

TITRE I – CADRE DE VIE

La Maison Jean-Remacle de la Tour comporte :

- 9 logements individuels, chacun d'eux constituant l'espace privatif de chaque habitant.

Ceux-ci comprennent un séjour, un espace chambre à coucher, une kitchenette équipée d'un frigo, d'un four à micro-ondes, d'une double taque de cuisson électrique et d'une armoire et enfin un coin sanitaire comprenant une douche, un lavabo et un WC.

- des locaux et équipements à usage commun : hall d'entrée, cuisine, salle à manger, salon, véranda, salle de bains, buanderie, parc arboré…

TITRE II – LIAISONS AVEC ABBEYFIELD BELGIUM ASBL

Afin d'assurer avec Abbeyfield Belgium ASBL des relations basées sur un échange d'informations constructives :

1) Le Conseild'Administration (C.A.) de la Maison de la Tour fera parvenir à Abbeyfield Belgium copie des convocations au Conseil d'Administration et à l'Assemblée Générale (A.G.), ainsi que les PV de chaque séance de ces deux organes et ce, dès l'établissement de ces documents.
2) Le C.A. veillera à instituer des relations mutuellement constructives avec Abbeyfield Belgium ASBL, notamment afin que cette dernière puisse, le cas échéant, déléguer quelqu'un en vue d'assister, avec voix consultative, aux réunions du C.A. et/ou de l'A.G.
3) Réciproquement le C.A. de la Maison pourra adresser toute communication ou suggestion qu'il estimera souhaitable d'exposer à Abbeyfied Belgium, soit par écrit, soit en demandant de pouvoir envoyer un porte parole au C.A. d'Abbeyfield Belgium.
4) Abbeyfield Belgium transmettra au Président du C.A. de la Maison de la Tour toutes informations de nature à contribuer au bon fonctionnement de la maison et suscitera des contacts entre les différentes maisons en vue d'organiser des échanges d'expériences.

TITRE III – ADMISSIONS ET CAS SPECIAUX

1) Procédure d'admission

La procédure d'admission doit être menée avec compétence et discrétion. Il est essentiel de s'assurer qu'il y a concordance entre les attentes du candidat et celles de la Maison.

A cet effet, le C.A. et les habitants s'attacheront à discerner si le candidat est à même de collaborer au projet de vie de la Maison et d'en bénéficier, lui aussi.
Il faudra assurer le candidat de ce que la procédure et les rencontres qui lui sont proposées ont pour objectif de l'aider à faire un choix judicieux.

a) La personne qui souhaite habiter la Maison est supposée avoir visité les lieux, eu l'occasion de rencontrer quelques habitants et être au courant du projet Abbeyfield.
b) Le candidat est invité à faire un séjour à l'essai dans la maison, d'une durée de 2 semaines au moins et de 4 semaines au plus. Ce séjour est payant. Le candidat recevra au préalable une lettre conforme au modèle en annexe 1 du présent règlement.
c) S'il persévère dans son intention, le candidat confirme sa candidature par écrit au Président du C.A. en indiquant notamment son état civil et ses motivations à devenir habitant de la maison.
d) Un entretien a lieu entre le candidat et le chargé de mission dont question à l'art. 28 TER des statuts. Le chargé de mission remet au candidat les Statuts et le Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.)

e) Le chargé de mission procède alors à une première évaluation de la candidature en collaboration avec les autres habitants et toute autre personne ayant été en contact avec le candidat.
f) Le chargé de mission demande au candidat de prendre un rendez-vous chez le médecin-conseil de la Maison, afin d'examiner si son état de santé est compatible avec son intention d'habiter la Maison. La visite est aux frais du candidat.
g) Le médecin-conseil communiquera ses conclusions par écrit au candidat, avec mention éventuelle de tout élément utile à connaître pour lui assurer l'accueil qui lui convient (régime…), conclusions qui seront remises au chargé de mission.
h) Ce dernier invite également le candidat à rencontrer un assistant social agréé par le C.A., afin de déterminer s'il dispose des ressources nécessaires pour subvenir à la participation aux frais de la maison et à ses dépenses personnelles. Ensemble, ils pourront envisager, le cas échéant d'effectuer différentes démarches en vue de résoudre des difficultés éventuelles.
i) Le candidat confirmera ou non le maintien de sa candidature au chargé de mission qui, en possession de ces divers éléments, informera le Président du C.A. et organisera la consultation des habitants. Ceux-ci seront invités à se prononcer par vote secret. L'accord des deux tiers des habitants est requis pour que la candidature soit acceptée. Le chargé de mission transmet le résultat du vote au Président du C.A.
j) Il appartient au C.A., après avoir pris connaissance du résultat du vote et entendu le candidat et le chargé de mission, de prendre la décision finale qui ne doit pas être motivée. Si cette décision est positive, le candidat acquiert le statut de membre effectif de l'association. Si la décision du Conseil d'Administration n'était pas concordante avec celle des habitants, une assemblée générale extraordinaire serait convoquée en vue de se prononcer sur l'admission du candidat. L'admission de celui-ci ne sera acquise que si elle réunit les mêmes quorums de présence (deux tiers) et de votes (deux tiers) que ceux prescrit pour les modifications statutaires.
k) Le candidat est invité à signer le contrat d'adhésion tel que figurant à l'annexe 2 du présent règlement. Et il élit domicile dans la maison.

2) Personne de référence

Chaque candidat habitant doit désigner une personne de référence (membre de sa famille, ami, ou tierce personne…) mandaté par lui pour prendre en ses lieu et place toutes décisions qu'il ne serait plus en état de prendre, notamment en raison de son état de santé. Voir ce document en annexe 3 du présent règlement.

4) Cas spéciaux

- Insuffisance de ressources financières

S'il apparaît que l'insuffisance de ressources financières constitue le seul obstacle à une candidature, le chargé de mission s'efforcera, avec l'accord du candidat, de trouver une solution durable à ce problème en collaboration avec l'assistant social dont question à l'art. 28 bis des statuts, avec l'entourage du candidat et les organismes publics et/ou privés compétents en cette matière. Ceci dans la plus stricte confidentialité vis à vis des autres habitants.

- Problèmes de santé et assimilés.

Lorsque l'état de santé d'un habitant se dégrade au point que son intégration dans la vie de la maison présente de graves difficultés, les habitants et le Conseil d'Administration veilleront à rechercher tout moyen permettant de trouver une solution satisfaisante tant pour cet habitant que pour les autres membres du groupe.
Principes généraux à respecter :

- l'avis de personnes compétentes doit être demandé pour éclairer cette recherche : médecin, assistant social, service d'aide et de soins à domicile, centre de guidance…
- recherche avec l'habitant et/ou sa personne de référence d'un autre lieu de vie adéquat

Si un accord est obtenu de l'habitant et/ou de sa personne de référence concernant son départ et le choix d'un nouveau lieu de vie mieux adapté à sa situation, celui-ci sera invité à donner sa démission conformément à l'article 6 des statuts et ce, dans un délai compatible avec la solution trouvée.

Si aucun accord ne peut être obtenu dans un délai raisonnable, l'habitant sera avisé par le C.A. de ce que, à défaut d'une démission volontaire de sa part, le C.A se verra contraint de proposer son exclusion à l'A.G., conformément à l'art. 6 § e des statuts.

Titre IV – VIE DES HABITANTS

1) Principes

Le présent règlement fait explicitement référence aux principes énoncés à l'article 3 des Statuts (objet social) de l'ASBL Maison de la Tour.
En conséquence, les habitants et les personnes qui les assistent s'engagent à :

-définir un projet de vie propre à leur maison par une réflexion commune et les contacts qu'ils auront entre eux ;
-convenir des modalités de réunions pour échanger leurs points de vue, leurs expériences, leurs souhaits, etc…
Les conclusions pratiques de ces réunions, et notamment les décisions prises, feront l'objet de comptes-rendus écrits suffisamment explicites pour permettre de s'y référer et d'en assurer le suivi.

2) Logements individuels

Avant leur mise à la disposition des habitants, les logements individuels feront l'objet d'un état des lieux signé contradictoirement par l'habitant et le Président du C.A. ou son représentant.
L'habitant s'engage à entretenir (ou à faire entretenir) régulièrement son logement en « bon père de famille » et à le remettre en son pristin état lors de son départ. Une délégation du Conseil d'Administration pourra par ailleurs procéder à tout moment à une visite des lieux en vue d'en évaluer l'état. Les réparations aux appareils électro-ménagers défectueux, après leur période garantie, sont à charge de l'habitant.

3) Soins médicaux, paramédicaux et recours à des services extérieurs.

Chaque habitant a le libre choix de son médecin, du recours à des soins à domicile ou à des institutions de soins. Il est donc seul responsable de ses choix.
Nonobstant ce qui est prévu ci-avant au Titre III en ce qui concerne le médecin-conseil de l'ASBL, aucun médecin, personnel soignant ou autre personnel paramédical n'est attaché à l'ASBL qui ne recommande ni n'apporte sa caution à aucun membre de ces professions. Idem vis à vis de tout commerçant, artisan ou prestataire de services quel qu'il soit auquel l'habitant aurait recours.

4) Respect de soi-même et des autres habitants.

Dans un esprit de respect mutuel, chaque habitant veillera :

- à observer des règles d' hygiène personnelle convenables ;
- à veiller à l'état de propreté générale de la Maison, notamment en ce qui concerne les locaux communs ;
- à s'abstenir de produire du bruit, notamment nocturne, qui pourrait nuire à la sérénité et au confort des autres habitants. A cet égard, les appareils de radio et de télévision privatifs sont particulièrement concernés, cette liste n'étant pas exhaustive.
- Pour des raisons de sécurité et d'hygiène, il est interdit de fumer dans les locaux communs et recommandé de ne pas fumer dans les locaux privatifs.
- La détention d'animaux domestiques est, en principe, interdite, sauf cas particulier à débattre entre tous les habitants.

D'une manière générale, chaque habitant s'engage à respecter la vie privée et l'intimité de chacun., notamment en ce qui concerne ses relations extérieures, le courrier, les communications téléphoniques, etc…

5) Intendance

Les prestations à effectuer pour compte commun seront organisées de la manière suivante.

a) <u>entretien des locaux et équipements communs :</u>

Une personne extérieure à la Maison sera chargée de l'entretien des locaux communs. Cette personne sera engagée par le Conseil d'Administration. Il en est de même de toute entreprise, généralement quelconque, habilitée à l'entretien et aux réparations des locaux et équipements techniques communs de la Maison. L'aide de bénévoles extérieurs est autorisée dans les conditions définies par le C.A. L'aide des habitants est souhaitable et fait partie de l'esprit de la Maison.

<u>b) Préparation du repas journalier</u>

Le repas chaud, pris en commun, six jours par semaine, sera préparé par la personne désignée par le C.A., celle-ci pouvant être aussi bien interne qu'externe à la Maison. L'aide des autres habitants et/ou de bénévoles extérieurs est autorisée dans les conditions définies par le C.A.

La personne préposée à la préparation des repas sera chargée d'effectuer les achats nécessaires à cette fin, avec obligation de conserver toute pièce justificative des dépenses effectuées ; ces pièces seront régulièrement transmises à la personne responsable de la tenue des comptes de l'ASBL dont question au Titre VI ci-après.

6) Sécurité.

a) Incendie :
Conformément à la réglementation en matière de sécurité incendie, un plan d'évacuation est affiché dans chaque logement privatif. Une alarme incendie est installée dans la Maison. Des extincteurs sont placés à différents endroits clairement signalés. Des exercices d'évacuation seront régulièrement organisés.
b) Vol :
Les habitants veilleront à empêcher toute intrusion de personnes inconnues. A cet effet, chacun veillera à mettre en lieu sûr ses clés personnelles et les clés d'accès à la Maison. Les portes extérieures seront en permanence fermées à clé. La barrière donnant accès au parc sera en tout état de cause fermée à l'heure définie par les habitants. Un roulement pour l'accomplissement de cette tâche pourra être organisé entre les habitants.

7) Assurances

L'ASBL souscrira, auprès d'une bonne Compagnie, avec abandon de recours contre les habitants et l'ASBL, une police d'assurance destinée à couvrir la totalité du bâtiment et les équipements et mobiliers communs contre les risques d'incendie et autres périls généralement couverts par ce type de police. De même une police de R.C. pour le bâtiment et le personnel occupé et/ou les personnes agissant pour le compte de l'ASBL, en ce compris les personnes bénévoles, sera souscrite.

Chaque habitant couvrira individuellement le contenu de son logement privatif contre les risques d'incendie et de vol, ceci de préférence dans le cadre de la police collective souscrite auprès de la même Compagnie. En outre, il est recommandé que chaque habitant souscrive une police R.C. individuelle.

En aucun cas l'ASBL ne pourra être rendue responsable d'accident, vol, incendie, dégâts généralement quelconques survenant ou survenus dans les locaux privatifs.

TITRE V- COÛT D'EXPLOITATION

La contribution financière (cotisation) de chaque habitant aux frais et charges d'exploitation est fixée par le Conseil d'Administration. Elle fait partie intégrante du contrat d'adhésion (annexe 2 du présent règlement) et est liée à l'indice des prix de détail du Royaume du mois précédant la signature du contrat.

TITRE VI – COMPTABILITE

La comptabilité de l'ASBL est tenue conformément aux dispositions légales en cette matière et notamment conformément à l'A.R. du 26 juin 2003 relatif à la comptabilité simplifiée de certaines associations sans but lucratif, fondations et associations internationales sans but lucratif (M.B. du 11/07/2003).

A cet effet, le trésorier de l'ASBL tient un livre des recettes et dépenses dont la forme est donnée en annexe de l'A.R. précité.
Le Conseil d'Administration peut avoir recours à un expert extérieur à l'ASBL (Bureau comptable, par exemple) pour la mise en forme des comptes annuels et de l'état du patrimoine en vue de leur dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège.

Annexe 1 au Règlement d'Ordre Intérieur
De l'ASBL « Maison de la Tour » Résidence Abbeyfield
Rue Gabrielle De Coune,10
4600 Lixhe-Visé

Asbl agréée par Abbeyfield Belgium

Spécimen

Lettre à remettre au candidat-habitant à l'essai

M……

Suite à votre lettre du ……… adressée au Président du Conseil d'Administration de notre ASBL, nous avons pris bonne note de votre souhait de devenir habitant de la Maison de la Tour, Résidence Abbeyfield, située Rue de Coune, 10 à 4600 – Lixhe-Visé.

Vous avez été informé que l'examen de votre candidature est effectué conformément à la procédure fixée au Titre III de notre Règlement d'Ordre Intérieur qui fait partie de la documentation qui vous été remise.
Nous espérons que ce séjour à l'essai vous permettra, ainsi qu'à nos membres qui habitent déjà la maison, de faire mutuellement connaissance et de prendre la meilleure décision concernant votre candidature. Nous vous confirmons que ce séjour à l'essai est organisé uniquement dans ce but.

Le coût de votre séjour s'élèvera à ……………

Celui-ci commencera le……… et se terminera le …………

Nous vous saurions gré de nous remettre le double ci-joint de la présente signé pour accord.

Nous vous en remercions et en vous souhaitant bon séjour, nous restons, M……

Vos bien dévoués.

Annexes : Statuts et règlement d'ordre intérieur.

Annexe 2 au Règlement d'Ordre Intérieur
De l'Asbl « Maison de la Tour »Résidence Abbeyfield
Rue Gabrielle de Coune, 10
4600 Lixhe-Visé
Asbl agréée par Abbeyfield Belgium



CONTRAT D'ADHESION

Entre : M...
Domicilié à.............................

Et : l'ASBL « Maison de la Tour » Résidence Abbeyfield, Rue Gabrielle de Coune, 10 à Lixhe-Visé,, ci-après dénommée l'ASBL., ici représentée par M...

Il a été convenu ce qui suit.

M...............................présente sa candidature de membre effectif de l'ASBL précitée qui regroupe notamment tous les habitants de la Maison de la Tour.

Il (elle) reconnaît avoir reçu un exemplaire des Statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur de l'ASBL., d'en avoir pris connaissance et s'engage à les respecter.

La candidature de M .... a été introduite conformément aux statuts par lettre écrite au Président du Conseil d'Administration en date du ....
La procédure d'admission ayant été accomplie en conformité avec le règlement d'ordre intérieur, cette candidature a été agréée par le C.A. en date du .... Cette agréation a été communiquée au candidat en date du.........................
Le présent contrat constitue une confirmation de cette notification.

La date de sa signature marque le début de la prise d'effet des droits et obligations de M.....................en qualité de membre effectif de l'ASBL, auquel est reconnu le droit d'occuper le logement privatif N°.........,
moyennant l'accomplissement de ses obligations financières, à savoir :
1) versement d'une somme de ....€ sur le compte spécial « Garantie» qui sera ouvert au nom de l'habitant et de l'ASBL. Ce compte sera bloqué au nom du membre effectif et de l'ASBL et sera productif d'intérêts. Le montant en principal et en intérêts lui sera restitué, en cas départ, pour autant que le membre ait satisfait à toutes ses obligations envers l'ASBL.

2) versement mensuel au compte N° **001-4587260-12 de ABBEYFIELD ASBL c/o Deadoll R. –4684 Haccourt** d'une cotisation s'élevant à ....€. Cette cotisation est liée à l'indice des prix de détail du Royaume du mois précédant la date de signature de la présente, à savoir...................
Elle est révisable annuellement à la date anniversaire de la présente convention.
A l'effet de respecter cette dernière obligation, M......................... s'engage à donner un ordre permanent à son organisme financier.

Cette occupation débutera le ....

L'attention du candidat est attirée sur le fait que l'occupation d'un logement dans la Maison de la Tour est liée à la qualité de membre effectif de l'ASBL dont les statuts et le règlement d'ordre intérieur constituent la seule loi des parties pour tous les domaines couverts par ces statuts et ce règlement.
En conséquence, si M.......................... perdait la qualité de membre effectif, cette perte entraînerait la fin du droit d'occuper le logement conformément aux dispositions des statuts.

Fait en double exemplaire à ....le...................................

Le candidat-habitant	Pour l'ASBL Maison de la Tour Résidence Abbeyfield de Lixhe-Visé

Je soussigné(e)....................................
Domicilié(e) à ....
M'engage à transférer mon domicile à 4600 Lixhe, Maison de la Tour, Rue de Coune, n° 10.

Annexe 3 au Règlement d'Ordre Intérieur
De l'ASBL « Maison de la Tour » Résidence Abbeyfield
Rue de Cousne, 10
4600 Lixhe-Visé

Convention à signer par l'habitant et sa personne de référence

Specimen

Je soussigné(e) (1)..

et dénommé(e) l'habitant(e), déclare donner mandat à (2)..

Domicilié(e) à ....

et, en cas d'absence ou d'indisponibilité du mandataire ci-dessus à (2 bis)

....

Domicilié à ....

et dénommé(e) la ou les personnes de référence, pour être à l'égard de **l'ASBL « Maison de la Tour », Résidence Abbeyfield de Lixhe-Visé**, ainsi que de tout autre intervenant, tel que prestataire de services ou de soins, le(s) seul(s) interlocuteur(s) habilité(s) à agir en mon nom au cas où je serais en état d'incapacité manifeste.

L'habitant s'engage à ne pas révoquer ce mandat sans remplacer au préalable la ou les personnes de référence ci-dessus.
Celles-ci ne pourront renoncer à leur mandat sans un préavis de deux mois signifié par lettre recommandée à l'ASBL et à l'habitant.

Fait à ....le ....

en autant d'exemplaires que de parties, plus un exemplaire pour l'ASBL « Maison de la Tour ».

Signatures

(1) (2)

(2 bis)

(3) (4)

****

(1) Nom, prénom de l'habitant
(2) & (2 bis) Nom, prénom de la ou des personnes de référence
(3) Ecrire les mots « BON POUR POUVOIR » suivis de la signature de l'habitant(e)
(4) Ecrire les mots « POUR ACCORD » suivis de la signature de la pers. de référence

Fiche JURI02 : Quels sont les notaires ayant déjà rédigé des actes de base ou tout autre document pour un habitat groupé ?

LISTE DES NOTAIRES SPECIALISES EN HABITAT GROUPE

Bruxelles

Jacques DELOUVROY
Avenue de la Clairière, 11 Bte 2
1000 Bruxelles
T : 02/375.27.28
jacques.delouvroy@notaire.be

Philippe Wets
(Le Hameau)
Avenue Brugman, 587
1180 Bruxelles
Tél : 02/344.01.46/ Fax : 02.344.18.11

Maître Kumps
(Petit Béguinage)
Chaussée de Bxl, 44,
1310 La Hulpe
Tél : 02/654.00.02 /Fax : 02/653.93.10

Marc Van Beneden
Rue du Noyer 183,
1000 Bruxelles
tél : 02/736.01.05
fax : 02/732.12.65

Brabant wallon

Maître Olivier JAMAR
(Hepsilone, La Poudrière, Les Arbrelles La Verte Voie de Thimister)
Rue Colleau, 15
1325 Chaumont Gistoux
T : 010/68.84.35

Fax : 010/68.96.40
olivier.jamar@notaire.be

DominiqueVinel

Avenue des Combattans, 230
1332 Genval
tél : 02/653.65.04
fax : 02/654.14.24

Namur

Charles Lange
(L'Automne)
Avenue de Cuile ,41
5370 Havelange
Tél : 083/63.30.58

Louis Jadoul
(Le V.E.R.G.E.R.)
Chaussée de Louvain, 383
5004 Namur/Bouge
Tel: 081/22.02.88 Fax: 081/23.18.16
louis.jadoul@notaire.be

Grandjean Pierre-Henri
Rue Daoust,53
5500 Dinant
Tél : 082/22.21.11 / Fax : 082/22.57.54.

Liège

Thierry Martin
(Abbeyfield de Lixhe)
Avenue de Navagne, 10
4600 Visée
Tél : 04/374.92.20

Roland Stiers
(Le Balloir)
Quai Roi Albert,53

4020 Bressoux
Tél : 04/343.03.30.
Site Internet : www.notairestiers.be

Flandre

Jo Debyser
(La Sève)
Stationsstraat, 69
8850 Ardooie
tél: 051/74.42.32.

N'hésitez pas à leur téléphoner ainsi qu'aux habitats groupés cités si vous avez des questions sur l'acte de base, le règlement de copropriété,… ou toutes autres questions juridiques et notariales.

Fiche JURI03 : Un habitat groupé peut-il être financé ou subsidié ?

Monter un habitat groupé nécessite toujours des moyens financiers plus ou moins proportionnels au nombre d'entités présentes, de la taille et de la qualité du bâtiment, de l'ambition du projet de manière générale.

Une des questions régulièrement posées par des porteurs de projet concerne l'éligibilité à des subsides pour pouvoir les aider dans leur montage financier. Pour répondre à cette question, il est important de nuancer deux choses principalement : le financement des « briques » et le financement du projet.

Le financement des « briques »

A priori, il n'y a pas de subsides structurels connus pour que des groupes de particuliers puissent acquérir des bâtiments ou en faire construire. Il faut donc monter un dossier et le présenter aux autorités compétentes en la matière.

Cependant, certaines formules juridiques pourraient être éligibles : les ASBL et coopératives. Vraisemblablement, la copropriété ne donne pas accès à ce genre de subsides.

Il est vrai que les ASBL peuvent s'enrichir en biens immobiliers. Mais vous ne trouverez pas de subsides directement et uniquement pour le financement de biens immobiliers. La loi du 02 mai 2002 supprime l'article du 15 de la loi sur les asbl et autorise actuellement que celles-ci deviennent propriétaires et puissent gérer des biens immobiliers. Seule condition émise, que les revenus générés de la location soient affectés à la réalisation du but social et que ce but soit désintéressé.

Par contre, les communes (ou d'autres organismes publics ou parapublics) peuvent éventuellement mettre à disposition des locaux pour les activités mais seulement si le but social de l'ASBL "apporte un plus" au bien-être des habitants. En contrepartie, si le projet est porteur, il faudra probablement leur ouvrir le conseil d'administration (élus normalement).

Le financement du projet de vie

L'autre poste subsidiable s'articule autour du projet de vie et des activités des habitants. De nombreux habitats groupés se constituent en asbl afin de

structurer leur projet et le formaliser. Mais, c'est également un moyen de le pérenniser au-delà des habitants qui peuvent quitter l'habitat groupé à n'importe quel moment et pour n'importe quelle raison. L'asbl devient un outil de mise en valeur des activités (culturelles, sociales,…). Cet asbl peut soit être la structure juridique principale (exemple du Jardin du Béguinage à Bruxelles) ou venir en complémentarité à la copropriété ou à la coopérative (exemple : Verte Voie de Thimister).

En conclusion, le financement des briques reste difficile voir impossible sans un projet fort. La porte d'entrée reste dans la plupart des cas le projet de vie et sa plus-value sociale, environnementale, culturelle,…

- Définissez un projet de vie fort et structuré ;
- Mettez en valeur la plus-value pour les pouvoirs subsidiants ;
- Choisissez la formule juridique adéquate qui vous ouvrira le plus grand nombre de portes possibles en s'assurant de la faisabilité de suivi comptable, administratif,… (parfois trop lourd à mettre en place et en faire le suivi) ;
- Etablissez un montage financier réaliste et cohérent ;
- Présentez un dossier auprès des autorités communales, provinciales,…les fondations (notamment la Fondation Roi Baudouin). Qui sait ?

Fiche JURI04 : Peut-on acter une charte auprès d'un notaire ?

Un acte notarié n'est pas toujours indispensable. Parfois, à la demande des groupes, le notaire peut rédiger un écrit qu'il ne signera pas lui-même. La charte, par exemple, pourrait être un acte sous signature privée (seing privé). Cependant, elle n'offrira pas les mêmes garanties qu'un acte notarié. Elle ne sera pas soumise aux mêmes formalités, et n'entraînera pas les mêmes frais.

Habituellement, la charte n'est pas un acte notarié. Seul cas en habitat groupé connu est la charte du V.E.R.G.E.R. à Temploux. L'objectif était de cadenasser de manière plus formelle le projet de vie ainsi que les obligations qui en découlent. Par exemple, l'obligation d'utiliser une toilette sèche dans cet habitat groupé devient contraignant via cette charte actée.

Les inconvénients de cette formalisation sont de différents ordres. Tout d'abord, la présence de coûts supplémentaires inhérents à cet acte. Deuxièmement, à chaque changement de membres, l'acte devient obsolète et réengendre de nouveau des coûts. Il est donc inimaginable d'acter une charte en habitat groupé locatif !!! Si la présence d'éléments contraignants est indispensable, ils peuvent certainement faire partie intégrante de l'acte de base ou du règlement d'ordre intérieur.

- Posez-vous la question des doublons par rapport au ROI et à l'acte de base ;
- Evaluez le surcoût financier;
- Etablissez le degré de rotation supposé dans votre habitat groupé (différents en locatif ou en acquisitif) ;
- Demandez conseil à votre notaire sur l'utilité de cette formalisation actée.

FICHE JURI05 : Quels sont les rôles du notaire ?

Qui est réellement le notaire ?

Le notaire est un juriste spécialisé qui informe les citoyens à chaque étape de la vie quotidienne, que ce soit dans le domaine familial (mariage, filiation, divorce, décès, ...) ou économique (achat immobilier, location, souscription d'un crédit hypothécaire,...). Il les conseille et dresse les actes nécessaires.

Caractéristiques de la fonction notariale

Le notaire est indépendant à l'égard de ses clients, mais aussi vis-à-vis des administrations publiques. Pour garantir cette indépendance, il est soumis à un tarif fixe, déterminé par la loi, et dont il ne peut s'écarter: il ne peut pas demander plus, mais ne peut pas non plus accorder de réduction.

⇒ Principe de non-concurrence tarifaire

Quelles sont ses missions ?

La principale activité des notaires est la réalisation des actes notariés. C'est-à-dire qu'ils authentifient les conventions. Ils donnent à ces actes une force probante et une force exécutoire.

Le notaire reçoit le groupe qui le consulte. Il donne des avis et propose des solutions, il oriente les parties dans leur choix, analyse avec elles les conséquences civiles et fiscales des différentes solutions, et estime les frais inhérents à l'opération.

Concrètement, en habitat groupé, cela signifie que le notaire devrait être en mesure :

- d'orienter le groupe sur la formule juridique la plus adéquate (copropriété, coopérative, asbl,...) ;
- de conseiller les habitants dans leurs intérêts collectifs et individuels (cohérence) ;
- d'exposer les effets de leurs choix sur l'imposition collective et/ou individuelle, la transmission des biens aux héritiers, les devoirs et obligations de chacun,....
- d'évaluer le coût des opérations notariales individuelles et collectives.

- de synthétiser les démarches administratives nécessaires pour le bon déroulement de la procédure.
- de rédiger un acte de base
- de travailler en collaboration avec les notaires propres à chacun.

Une fois l'acte de base rédigé, le notaire reçoit le groupe en lisant et en expliquant aux parties, en certifiant leurs déclarations complémentaires et en recueillant leur signature avant de le signer lui-même. En recevant les actes, il engagera sa responsabilité. Il veillera à l'accomplissement des formalités postérieures.

Les activités annexes

Les notaires peuvent avoir d'autres activités : les expertises immobilières (par exemple dans le cadre de la mise en vente de l'immeuble ou dans le cadre de la déclaration fiscale de succession), les certifications de signature (le notaire pourra certifier les signatures des personnes qui signent un document quelconque en sa présence), la gestion de patrimoines (avec, par exemple la gestion de loyers et fermages), la médiation et la prévention de conflits,...

Qui choisit le notaire?

Le choix du notaire est totalement libre. La mission confiée au notaire est une mission de confiance, et le notaire est le confident de ses clients.

Ainsi, lorsque plusieurs parties interviennent à un acte, chacune d'entre elles peut choisir son notaire. Pour respecter ce choix, il a été décidé que lorsque plusieurs notaires interviennent à un acte, cela n'entraînera aucune augmentation au niveau des frais.

Comment contacter un notaire?

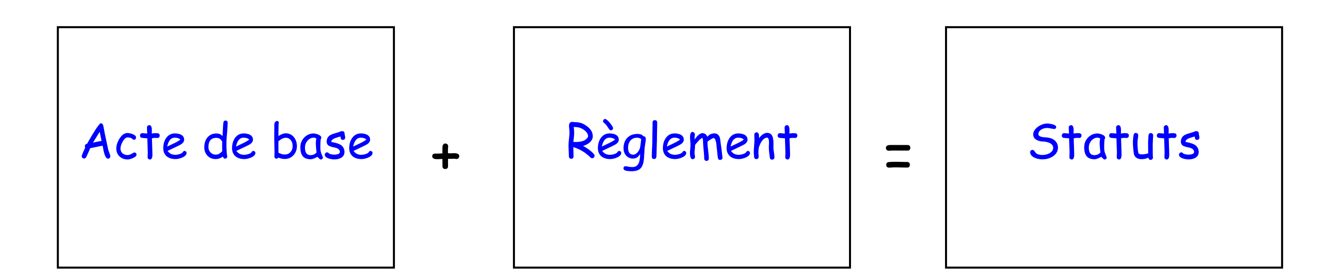
Tous les notaires belges sont compétents pour dresser des actes relatifs à des immeubles quelle que soit leur situation. Cependant, certains notaires ont acquis une certaine compétence en matière d'habitat groupé. Pour ce faire, allez consulter la fiche juri02 reprenant les différents notaires ayant déjà rédigé un acte de base pour un habitat groupé.

- Choisissez un notaire commun pour l'acte de base collectif ;
- Favorisez un notaire « bon communicateur » et qui est intéressé d'en savoir plus sur votre projet de vie ;
- Sélectionnez un notaire personnel et individuel pour votre bien privatif afin d'éviter les conflits d'intérêts en cas de problème avec un des autres habitants ou le groupe ;
- Rencontrez un deuxième notaire avec le groupe pour confirmer ou infirmer les dires du premier ;
- Réalisez une séance collective pour parcourir l'acte de base et discuter d'éventuels points obscurs ;
- Nommez une personne intéressée et plus ou moins compétente pour dialoguer avec le notaire. En effet, il n'est pas nécessaire de se rendre tous systématiquement chez le notaire .

Source : http://www.notatournai.be/role.htm

Fiche JURI06 : Quels sont les éléments constitutifs d'un règlement de copropriété?

Les statuts d'une copropriété sont composés de l'acte de base et du règlement de la copropriété. Ce règlement comporte les règles de vie en commun. Il est différent du règlement d'ordre intérieur qui, quant à lui, définit les modalités d'utilisation des espaces collectifs (voir fiche juri01).



Le règlement de copropriété comporte 4 éléments :

- Le mode de calcul des charges de la copropriété ;
  La répartition des charges est généralement établie en fonction de la quote-part, elle-même, définie dans l'acte de base (fonction de la valeur, des surfaces,…). Une autre manière de procéder consiste à considérer une entité contribue pour (charges+ frais)/n entités. Ce calcul est basé sur l'égalité des charges peu importe leur fréquence d'utilisation. La modification des charges se fait par demande adressée à l'assemblée générale et accordée à 4/5 des copropriétaires.
- La détermination des droits et devoirs de chaque copropriétaire ;
- Le fonctionnement de l'assemblée générale ;
- Les règles concernant le syndic.

Ce document acté doit être retranscrit intégralement au bureau des hypothèques étant donné qu'il fait partie intégrante de l'acte de base. Par contre, le règlement d'ordre intérieur peut être établi par l'assemblée générale des copropriétaires, et mis à jour par le syndic.

- Etablissez collectivement les devoirs et obligations de chacun qui seront définis dans ce règlement afin de responsabiliser tout le monde ;
- Calculez et réévaluez les charges ;

- Faites le nécessaire pour discuter avec un néoarrivant dans l'habitat groupé de ce règlement. En effet, les explications du notaire ne sont pas toujours suffisantes ;
- Si le règlement n'est pas respecté, ne criez pas toute de suite au loup. Dialoguez avec la ou les personne(s) en conflit afin de le désamorcer avant qu'elle(s) ne lance(nt) une action juridique longue et coûteuse mais qui constitue généralement une frontière de non-retour ;
- N'hésitez pas à demander conseil à des spécialistes tels que les notaires, la Fédération belge des copropriétaires à l'adresse suivante http://www.copropriete.be ou E-Juris à http://www.copropriete-ejuris.be pour vous aider dans vos démarches.

Fiche JURI07 : Quels sont les éléments d'un acte de base d'une copropriété ?

Voici les différents éléments constitutifs de l'acte de base d'une copropriété. Il est clair que vous pouvez rajouter une série de clauses propres aux besoins, intérêts, craintes,… du groupe. Ici, vous trouverez les éléments « classiques ».

En premier lieu, on cite :
La date de l'acte, noms et prénoms, date de naissance, profession, domicilié et demeurant…, marié à … des différentes parties en présence.

Premier chapitre : Exposé

1) Description du bien
2) Statut urbanistique : *Description et articulations de la parcelle et/ou du bâti par rapport aux outils urbanistiques (permis de lotir, schéma de structure,…).*
3) Origine de propriété : *Historique des propriétaires de la parcelle ou/et du bâti.*
4) Conditions spéciales figurant dans le titre de propriété

Chapitre deux : projet de construction d'un habitat groupé

1) Autorisation de construire
2) Obligation de construire : *Engagement vis-à-vis du collectif de construire sa partie privative selon un certain délai mais également de participer aux parties collectives.*
3) Mise en œuvre du projet
   3.1) Mission de l'architecte
   3.2) Mission de l'entrepreneur
   3.3) Cohérence du projet
   3.3. bis) Coordination de chantier de bâtiment et de génie civil
   3.4) Contribution financière à l'édification des parties collectivement aménagées
   3.5) Garantie d'exécution des travaux d'exécution des parties communes
4) Dépôt des plans et attributions des lots
5) Lecture des plans

Chapitre trois : Division de l'immeuble

1) Régime de la copropriété
2) Division
   2.1) Parties privatives
   2.2) Parties communes
   2.3) Servitudes
3) Dispositions transitoires
   3.1) Plans et modifications
   3.2) Cahier des charges
   3.3) Répartition des frais communs
4) Servitudes générales
   4.1) Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille
   4.2) Servitude de passage et d'accès
   4.3) Usage
   4.4) Accès
   4.5) Canalisations
   4.6) Assurances

Chapitre 4 : Règlement général de copropriété

1) Statut réel
2) Le règlement d'ordre intérieur
3) Application de la loi
4) Application du présent acte

Section 1 : Le statut réel

1. Division de l'immeuble en parties privatives et communes
   1.1. Les parties privatives
   1.2. Les parties communes
2. Droits et obligations relatifs aux parties privatives et leurs accessoires et dépendance
   2.1. Parties privatives
   2.2. Parties communes
3. Administration de l'habitat groupé
   3.1. L'assemblée générale
   3.2. Gérance
4. Comptes et gestion
   4.1. Recettes
   4.2. Comptes de gestion
5. Assurances et reconstruction
   5.1. Assurance commune

5.2. Surprime
5.3. Encaissement des indemnités
5.4. Affectation des indemnités
5.5. Assurances
5.6. Mobilier – risque locatif – recours des voisins
5.7. Assurance responsabilité

Section 2 : Règlement d'ordre intérieur

1. Adoption du règlement d'ordre intérieur

Chapitre 5 : Arbitrage

Chapitre 6 : Dispositions diverses

1) Frais du présent acte
2) Hypothèque
   2.1. Dispense d'inscription d'office
   2.2. Inscription conventionnelle
3) L'enregistrement
   3.1. Répression
   3.2. Droit fixe général
4) Election de domicile

Pour vous aider à mieux comprendre le contenu de certains intitulés, nous vous invitons à consulter l'acte de base de l'habitat groupé d'Hepsilone ci-joint.

Fiche JURI08 : Quels sont les éléments constitutifs d'un acte de base d'une coopérative?

Les mentions obligatoires de l'acte constitutif d'une SCRL ou d'une SCRI sont :

1. la forme de la société et sa dénomination sociale; dans le cas d'une société coopérative, si elle est à responsabilité limitée ou illimitée ;
2. la désignation précise du siège social ;
3. la durée de la société lorsqu'elle n'est pas illimitée ;
4. la désignation précise de l'identité des associés solidaires, des fondateurs et des associés qui n'ont pas encore libéré leur apport; dans ce dernier cas, l'extrait contient pour chaque associé le montant des valeurs à libérer ;
5. le cas échéant, le montant du capital social; le montant de la partie libérée; le montant du capital autorisé; le montant de la part fixe du capital ;
6. la manière dont le capital social ou, à défaut, le fonds social est formé ainsi que, le cas échéant, les conclusions du rapport du réviseur d'entreprises concernant les apports en nature ;
7. le début et la fin de chaque exercice social;
8. les dispositions relatives à la constitution des réserves, à la répartition des bénéfices et du boni résultant de la liquidation de la société;
9. la désignation des personnes autorisées à administrer et à engager la société, l'étendue de leurs pouvoirs et la manière de les exercer, soit en agissant seules, soit conjointement ou en collège, et dans le cas de la SE, la désignation des membres du conseil de surveillance, l'étendue de leurs pouvoirs et la manière de les exercer ;
10. le cas échéant, la désignation des commissaires ;
11. la désignation précise de l'objet social ;
12. les lieu, jour et heure de l'assemblée générale ordinaire des associés ainsi que les conditions d'admission et d'exercice du droit de vote.
13. les données essentielles à caractère personnel, les données prévues par le présent Code ainsi que les dispositions pertinentes d'une procuration sous seing privé ou authentique ;
14. l'attestation par le notaire instrumentant du dépôt du capital libéré, conformément aux dispositions du présent Code, avec mention du nom de l'institution auprès de laquelle le dépôt a été effectué;
15. la désignation des apports ;

16. les conditions d'admission, de démission et d'exclusion des associés et les conditions de retrait de versement ;
17. les règles qui déterminent le nombre et le mode de désignation des membres des organes chargés de l'administration, de la représentation a l'égard des tiers, du contrôle de la société, ainsi que la répartition des compétences entre ces organes et la durée de leur mandat ;
18. les droits des associés ;
19. le mode de convocation de l'assemblée générale, la majorité requise pour la validité des délibérations, le mode de vote ;
20. la répartition des bénéfices et des pertes.

Source : http://www.febecoop.be/forcecoop/statut_jur_constitution.php

Fiche JURI09 : La société à finalité sociale, intéressant ou pas à appliquer pour l'habitat groupé ?

Pour pouvoir répondre à cette question, il est important de présenter les grands principes de cette formule juridique.

Le Code des sociétés formalisé par la loi du 7 mai 1999 est entré en vigueur le 6 février 2001. Le livre X de ce Code explicite les modalités juridiques inhérentes aux sociétés à finalité sociale (article 661-669). Vous trouverez le texte de loi complet en bas de cette fiche.

La philosophie originelle

La société à finalité sociale n'est pas totalement une nouvelle forme juridique mais plutôt une spécificité que peuvent adopter les sociétés commerciales ou sociétés civiles. L'objectif premier était de répondre aux besoins de l'économie sociale. Pour ce faire, ces sociétés à finalité sociale ne peuvent engendrer un enrichissement de leurs associés (par analogie aux asbl).

Contenus supplémentaires dans les statuts par rapport aux statuts « traditionnels » des sociétés.

De plus, leurs statuts doivent comporter des mentions spécifiques :

- indiquer que les associés ne recherchent qu'un bénéfice patrimonial limité ou aucun bénéfice patrimonial;
- définir précisément la finalité sociale;
- définir la politique d'affectation des profits conformément à la finalité de la société;
- limiter le droit de vote à 1/10 des voix attachées aux actions ou parts représentées;
- limiter l'avantage patrimonial direct des associés au taux d'intérêt fixé par le Roi en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la coopération, appliqué au montant effectivement libéré des parts ou actions;
- prévoir l'établissement d'un rapport annuel sur la manière dont la société a veillé à réaliser le but social qu'elle s'est fixé;
- prévoir les modalités permettant aux membres du personnel d'acquérir la qualité d'associé au plus tard un an après leur engagement;

- prévoir les modalités permettant qu'un membre du personnel qui cesse d'être dans les liens d'un contrat de travail perde la qualité d'associé, au plus tard un an après la fin du lien contractuel;
- stipuler qu'après apurement de tout le passif et remboursement de leur mise aux associés, le surplus de liquidation recevra une affectation qui se rapproche le plus possible du but social de la société.

Source : http://www.febisp.be/ES/statuts/SFS.html

Imposition et taxes

Le capital social est réduit à 6.150 € (au lieu de 18,550 euros !!), qui lors de la constitution doit être libéré à concurrence de 2.500 € et qui doit être intégralement souscrit après 2 ans.

Ces sociétés n'ont par définition aucun but lucratif. Autre avantage, elles ne sont dès lors pas automatiquement soumises à l'impôt des sociétés.

L'intérêt pour l'habitat groupé ?

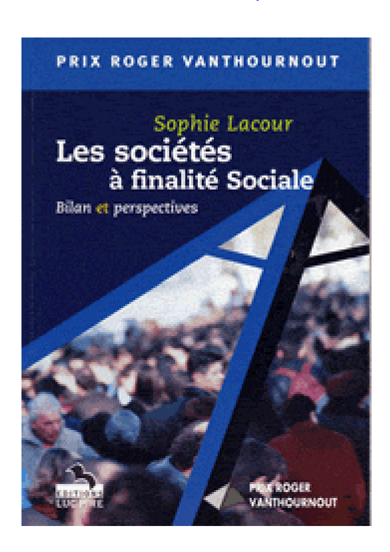
Dans quels cas, la société à finalité sociale est-elle intéressante pour l'habitat groupé ?

La société à finalité sociale peut constituer une solution pour toute association d'habitants désireuse d'entamer une activité commerciale à titre principal étant entendu qu'elle n'entend pas poursuivre l'enrichissement de ses membres. L'activité principale (par exemple, la vente de produits bio, vêtements de seconde main,…) autorisera cette formule juridique pour l'habitat groupé.

A priori, elle est ne pourra pas constituer la forme juridique principale d'un groupe d'habitants, et a fortiori encore moins en acquisitif, mais bien un satellite juridique complémentairement à une copropriété.

En locatif, la question est moins facile à traiter. En effet, on pourrait imaginer que la société à finalité sociale devienne propriétaire des biens immobiliers et que les locataires (en précarité ou pas d'ailleurs) fournissent un travail de type production-vente pour le collectif. Dans ce cas, les bénéfices engrangés ne seraient pas redistribués auprès des locataires. En contrepartie du travail fourni, les travailleurs pourraient recevoir à manger et un logement bon marché. Cette forme juridique pourrait donc tout à fait s'appliquer à des projets tels que la Poudrière.

Pour en savoir plus sur la société à finalité sociale



LACOUR, S. : Les Sociétés à Finalité Sociale, Bilan et perspectives, Bruxelles : Luc Pire, 2002, 157 p.

Cadre légal de la société à finalité sociale

Livre X du Code des sociétés

Les sociétés à finalité sociale

CHAPITRE PREMIER - Nature et qualification

Article 661

Les sociétés dotées de la personnalité juridique énumérées à l'article 2, § 2, sont appelées sociétés à finalité sociale lorsqu'elles ne sont pas vouées à l'enrichissement de leurs associés et lorsque leurs statuts :

1° stipulent que les associés ne recherchent qu'un bénéfice patrimonial limité ou aucun bénéfice patrimonial;

2° définissent de façon précise le but social auquel sont consacrées les activités visées dans leur objet social et n'assignent pas pour but principal à la société de procurer aux associés un bénéfice patrimonial indirect;

3° définissent la politique d'affectation des profits conforme aux finalités internes et externes de la société, conformément à la hiérarchie établie dans les statuts de ladite société, et la politique de constitution de réserves;

4° stipulent que nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale pour un nombre de voix dépassant le dixième des voix attachées aux parts ou actions représentées; ce pourcentage est porté au vingtième lorsqu'un ou plusieurs associés ont la qualité de membre du personnel engagé par la société;

5° stipulent, lorsque la société procure aux associés un bénéfice patrimonial direct limité, que le bénéfice distribué à ceux-ci ne peut dépasser le taux d'intérêt fixé par le Roi en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la coopération, appliqué au montant effectivement libéré des parts ou actions;

6° prévoient que, chaque année, les administrateurs ou gérants feront rapport spécial sur la manière dont la société a veillé à réaliser le but qu'elle s'est fixé conformément au 2°; ce rapport établira notamment que les dépenses relatives aux investissements, aux frais de fonctionnement et aux rémunérations sont conçues de façon à privilégier la réalisation du but social de la société;

7° prévoient les modalités permettant à chaque membre du personnel d'acquérir, au plus tard un an après son engagement par la société, la qualité d'associé; cette disposition ne s'applique pas aux membres du personnel qui ne jouissent pas de la pleine capacité civile;

8° prévoient les modalités permettant que le membre du personnel qui cesse d'être dans les liens d'un contrat de travail avec la société perde, un an au plus tard après la fin de ce lien contractuel, la qualité d'associé;

9° stipulent qu'après l'apurement de tout le passif et le remboursement de leur mise aux associés, le surplus de liquidation recevra une affectation qui se rapproche le plus possible du but social de la société.

Le rapport spécial visé au 6° sera intégré au rapport de gestion devant être établi conformément aux articles 95 et 96.

Article 662

Les sociétés visées à l'article 661 qui adoptent de telles dispositions statutaires doivent ajouter à toute mention de leur forme juridique les mots « à finalité sociale ». C'est ainsi complétée que la forme de la société doit être mentionnée dans les extraits publiés conformément aux articles 68 et 69.

Article 663

Si une société ne respecte plus les dispositions visées à l'article 661, les réserves existantes ne peuvent, sous quelque forme que ce soit, faire l'objet d'une distribution. L'acte de modification des statuts doit déterminer leur affectation en se rapprochant le plus possible du but social qu'avait la société; il doit être procédé à cette affectation sans délai.

A défaut, le tribunal condamne solidairement, à la requête d'un associé, d'un tiers intéressé ou du ministère public, les administrateurs ou gérants au paiement des sommes distribuées ou à la réparation de toutes les conséquences provenant d'un non-respect des exigences prévues ci-dessus à propos de l'affectation desdites réserves.

Les personnes visées à l'alinéa 2 peuvent aussi agir contre les bénéficiaires si elles prouvent que ceux-ci connaissaient l'irrégularité des distributions effectuées en leur faveur ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.

Article 664

Sans préjudice des dispositions du présent livre, les sociétés à finalité sociale sont régies par les dispositions applicables à la forme de société choisie.

CHAPITRE II - Règles particulières au capital d'une société à finalité sociale

Article 665

§ 1er. Lorsqu'une société à finalité sociale prend la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée le montant de la part fixe du capital social est au moins égal à 6.150 €.

Ce montant doit être intégralement souscrit.

Il doit être libéré à concurrence de 2.500 € à la constitution de la société, et intégralement libéré après deux ans.

§ 2. Les fondateurs sont solidairement tenus envers les intéressés de toute la part fixe du capital qui ne serait pas valablement souscrite ainsi que de la différence éventuelle entre, d'une part, les montants visés aux alinéas 1er et 3 et, d'autre part, le montant des souscriptions; ils sont de plein droit réputés souscripteurs.

Article 666

Lorsque l'actif net de la société visée à l'article 665 est réduit à un montant inférieur à 2.500 €, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution de la société. Le tribunal peut, le cas échéant, accorder à la société un délai en vue de régulariser sa situation.

Article 667

A la requête soit d'un associé, soit d'un tiers intéressé, soit du ministère public, le tribunal peut prononcer la dissolution :

1° d'une société qui se présente comme société à finalité sociale alors que ses statuts ne prévoient pas ou ne prévoient plus tout ou partie des dispositions visées à l'article 661;

2° d'une société à finalité sociale qui, dans sa pratique effective, contrevient aux dispositions statutaires qu'elle a adoptées conformément à l'article 661.

CHAPITRE III - Transformation d'une association sans but lucratif en société à finalité sociale

Article 668

§ 1er. Lorsqu'une association sans but lucratif s'est transformée en société à finalité sociale conformément aux articles 26bis à 26septies de la loi du 27 juin 1921, le montant d'actif net visé à l'article 26sexies, § 1er, de cette loi doit être identifié dans les comptes annuels de la société.

§ 2. Ce montant ne peut faire l'objet, sous quelque forme que ce soit, d'un remboursement aux associés ou d'une distribution.

Après le règlement de tous les créanciers sociaux en cas de cessation, le liquidateur ou, le cas échéant, le curateur donne à ce montant une affectation qui se rapproche autant que possible du but assigné à la société conformément à l'article 661, 2°.

Ce montant est soumis au régime prévu à l'article 663, si, par suite d'une modification statutaire, la société n'est plus une société à finalité sociale.

Article 669

A la requête soit d'un associé, soit d'un tiers intéressé, soit du ministère public, le tribunal condamne solidairement soit les administrateurs ou gérants, soit le ou les liquidateurs, soit le ou les curateurs au paiement des sommes qui

auraient été remboursées ou distribuées en contrariété avec l'article 668, § 2, alinéa 1er. Ces sommes sont soit versées à un compte de réserve indisponible, soit affectées par le tribunal conformément à l'article 668, § 2, alinéa 2.

Les personnes visées à l'alinéa 1er peuvent aussi agir contre les bénéficiaires si elles prouvent que ceux-ci connaissaient l'irrégularité des remboursements ou distributions effectués en leur faveur ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.

Fiche JURI10 : Les grandes formes juridiques sont-elles exclusives ou « cohabitables » en habitat groupé?

Dans les fiches précédentes, on a constaté qu'il y avait plusieurs formes juridiques différentes applicables à l'habitat groupé. Chacune d'entre elles peut rencontrer des avantages pour le collectif (imposition, mise en place d'activités, liberté et autonomie des habitants,…). Cependant, ces intérêts ne sont pas forcément antinomiques !! Dès lors, la question que l'on peut se poser réside dans la cohabitation de ces formules juridiques.

Voici un tableau croisé qui synthétise les complémentarités et les exclusivités de ces formules.

Constitution juridique	Copropriété	Coopérative à responsabilité limitée	ASBL	Société à finalité sociale
Copropriété	possible	x	possible	possible
Coopérative à responsabilité limitée	x	possible	possible	possible
ASBL	possible	possible	possible	x
Société à finalité sociale	possible	possible	x	possible

Ce tableau ne reprend que les cohabitations possibles de formules juridiques attachées au patrimoine immobilier.

Première remarque :

La multiplication de formules juridiques identiques (diagonale haut-bas) n'a pas beaucoup de sens mais est tout à fait possible. En effet, qu'un groupe soit constitué avec deux copropriétés n'a pas de sens sauf si la cohabitation spatiale et le projet de vie sont différents. En l'occurrence, la cohabitation juridique ne le serait pas !! Dans ce cas précis, ne peut-on pas parler de deux habitats groupés distincts !!??

La même remarque est d'application pour la coopérative à responsabilité limitée !!

La cohabitation de plusieurs asbl est évidemment possible dans la mesure où les objets de celles-ci sont différents. Les administrateurs peuvent être différents d'une asbl à l'autre, ouverte sur l'extérieur ou pas,… Idem pour la mise en place de plusieurs sociétés à finalité sociale.

Deuxième remarque :

La cohabitation de la copropriété et de la coopérative est impossible si la coopérative est propriétaire du patrimoine immobilier. La copropriété est une forme juridique qui délimite en termes de propriété les modalités de décision, de gestion, les devoirs et obligations,… de la même manière mais différemment de la coopérative à responsabilité limitée. Au-delà du non-sens, la mise en place conjointement de ces deux formes juridique est justement juridiquement impossible (contradictoire)!!!

Troisième remarque :

Concernant l'asbl et la société à finalité sociale, ces deux formes sont difficilement cohabitables dans la mesure où la seconde n'est qu'une spécificité de la deuxième. Il existe d'ailleurs un mécanisme de transformation d'asbl en société à finalité sociale. A priori, cette cohabitation n'a donc pas de sens. Les habitants, les administrateurs, les porteurs du projet,… choisiront l'une ou l'autre en fonction de la finalité du projet, de l'imposition souhaitée, du capital à souscrire,….

Quatrième remarque :

Une copropriété ou une coopérative peuvent s'adjoindre des services d'asbl ou de société à finalité sociale pour le développement de leurs projets, de leurs activités,… Par exemple, une partie des copropriétaires voudraient développer un magasin de commerce équitable et dès lors pourraient se constituer en société à finalité sociale ou en asbl.

Cinquième remarque :

Une asbl **propriétaire du patrimoine immobilier** (par exemple, le Jardin du Béguinage à Etterbeek) ne pourra pas être en même temps constituée en copropriété sauf si l'habitat est divisé en deux. En effet, une partie des bâtiments pourraient appartenir à des propriétaires (copropriété pour cette partie-là) et que l'autre partie le soit par des locataires qui loueraient à l'asbl. Ce système facilite l'accueil de personnes en difficulté et leur encadrement.

Fiche JURI11 : L'habitat groupé est-il exclusivement acquisitif ? Des expériences locatives existent-elles ?

De nombreux habitats groupés sont composés de membres propriétaires de leurs parties privatives et d'une proportion des parties collectives. Cependant, il existe une série d'habitats groupés de type locatif.

Les raisons de cette configuration peuvent être diverses :

- Public « fragile » avec pour conséquence une forte rotation ; (Abbeyfields, Ferme de Louvranges pour une partie des habitants,…)
- Forme juridique de type asbl ou société à finalité sociale (Jardin du Béguinage) ;
- un seul acheteur privé à l'origine (Ferme de Vévy-Wéron)
- propriétaire public (Antenne d'Andromède)

Une des difficultés rencontrées dans ces projets est liée à l'adhésion d'un projet de vie plus ardue. En effet, il est plus difficile de demander à une personne non-propriétaire et a priori sujette à y habiter moins longtemps de s'impliquer autant que des propriétaires. Cette difficulté peut s'envenimer en conflit dans la mesure où l'on retrouve les deux profils dans un même habitat groupé avec des attentes différentes.

Il est donc nécessaire de formaliser cette adhésion par :
- une charte ;
- un règlement d'ordre intérieur ;
- un bail ou une convention de location ;
- « contrat » de vie commune.

Vous trouverez ci-joint un exemple de « contrat » de vie commune et une convention de location de la Verte Voie de Thimister.

Fiche JURI12 : Quels sont les grandes caractéristiques des trois grandes formules juridiques ?

La copropriété

Acte de constitution	acte de base de la copropriété
Comptabilité	Pas d'obligation (entrées-sorties)
TVA	Fonction du statut du syndic (si personne morale alors choix)
Nombre minimum de membres	Trois
Montant minimum du capital souscrit	/
Responsabilité des associés/fondateurs	Le syndic
Imposition	Imposition sur la rémunération du syndic, exonération plafonnée à 160 euros
Transmission aux héritiers	Relativement aisé (voir statuts)
Rigidité de la structure	Rigide
Complexité administrative	moyenne
Participation aux décisions	les copropriétaires
Accession aux subsides	non
Pérennité du projet	non garantie
Facilité de rotation	moyen
Organes	Le syndic, le conseil de gérance et l'assemblée générale
Cadre légal	Code civil article 577-2 à 577-14 : Loi du 30 juin 1994
Liens Internet	http://www.copropriete.be , http://copropriete-ejuris.be
Règlements	Règlement de copropriété - Règlement d'ordre intérieur

La coopérative

Acte de constitution	Statuts de la coopérative
Comptabilité	Plan financier obligatoire
TVA	civil non / commercial oui
Nombre minimum de membres	trois
Montant minimum du capital souscrit	18.550 euros
Responsabilité des associés/fondateurs	Des fondateurs
Imposition	Variable
Transmission aux héritiers	facile
Rigidité de la structure	souple
Complexité administrative	moyenne
Participation aux décisions	les coopérateurs
Accession aux subsides	non
Pérennité du projet	pérenne
Facilité de rotation	Facile
Organes	assemblée générale et conseil d'administration
Cadre légal	Code sur les sociétés : 06 février 2001
Liens Internet	http://users.skynet.be/avocats/lasc.htm
Règlements	ROI

L'association sans but lucratif

Acte de constitution	Statuts publiés au Moniteur
Comptabilité	Comptabilité simplifiée
TVA	Variable
Nombre minimum de membres	trois
Montant minimum du capital souscrit	/
Responsabilité des associés/fondateurs	L'association
Imposition	Variable
Transmission aux héritiers	Très difficile (voir impossible)
Rigidité de la structure	très souple
Complexité administrative	moyenne
Participation aux décisions	Les membres du CA et de l'AG
Accession aux subsides	oui
Pérennité du projet	pérenne
Facilité de rotation	Très Facile
Organes	Assemblée générale, conseil d'administration, bureau
Cadre légal	loi du 27 juin 192, modifs 02 mai 2002
Liens Internet	www.consulex.be/textes/Constitution%20ASBL.doc
Règlements	ROI

Fiche JURI13 : J'habite en habitat groupé, je suis bénéficiaire du revenu d'intégration social, ou de la GRAPA, des allocations pour handicapés, du chômage, suis-je considéré comme cohabitant ou comme isolé ?

La problématique des taux d'allocation sociale est au cœur des tensions et des réticences pour promouvoir ce type d'habitat groupé solidaire pour les plus pauvres.

Notre régime de sécurité sociale est soucieux de prendre en compte toutes les économies d'échelle que réalisent les cohabitants. Il va déduire des allocations versées, les économies d'échelle induites par la vie en commun et les cohabitants recevront des allocations d'un taux inférieur que s'ils vivaient séparément. Cela semble tomber sous le sens si ce n'est que l'acceptation de la cohabitation est très large. La jurisprudence la définit comme « ***le partage des charges et la mise en commun des ressources*** ». Donc pas besoin de lien de parenté, ni de lien de concubinage, ni de domiciliation, ni que la configuration des lieux se prête à de l'habitat groupé.

Et dès lors il existe une série de personnes qui ne forment manifestement pas de ménage commun et qui se mettent ensemble pour se loger et tombent sous le coup de la Loi sur les allocations sociales et leurs revenus sont ceux de cohabitants. Si quelques ex-détenus voulaient se mettre ensemble à la sortie de prison, s'ils n'ont pas envie d'aller dans une maison d'accueil pour ex-prisonnier, et qu'ils décident d'habiter ensemble et de se serrer les coudes, ils ne bénéficieront pas du taux isolé.

C'est une forme de sanction de la solidarité, qu'elle soit bilatérale ou à sens unique. Exemple : si une personne âgée est hébergée chez quelqu'un de sa famille ou dans une famille d'accueil, les personnes qui accueillent risquent de perdre leur statut d'isolé. Donc on protège une personne en en fragilisant une autre, ce qui est paradoxal à l'heure où l'on stigmatise l'individualisme social puisqu'on pénalise ces élans de solidarité.

On voit cependant qu'il existe des exceptions permettant, dans certains cas, le maintien du taux d'allocation pour isolé (pour les chômeurs, les personnes âgées, etc.)

La pauvreté n'est pas qu'une affaire de manque d'argent, la pauvreté, c'est d'abord la perte de réseau social et familial, c'est la distanciation des liens qui créaient la trame du filet relationnel de la personne. L'argent ne peut pas à lui seul réparer cette trame ; il ne suffit pas d'obtenir le taux isolé pour être en état de revalidation sociale. Il faut donc commencer par raffermir un réseau de solidarité qui permettra aux personnes de retrouver confiance en elles-mêmes pour reprendre pied dans la société.

EN CONCLUSION, ne pourrait-on pas imaginer une forme d'habitat groupé solidaire où les résidents pourraient légitimement conserver leur statut d'isolé au nom de la solidarité ? Cette solidarité pourrait revêtir diverses dimensions à définir. Habitat et Participation a rédigé une étude de dépénalisation de la solidarité en habitat groupé auprès du Ministre Christian Dupont. Vous pouvez la consulter à l'adresse suivante :

http://www.habitat-participation.be/index4.htm dans la partie « publications ».

Fiche JURI14 : Qu'est-ce qu'une charte ?

Définition de la charte

« Ensemble des lois, règles fondamentales qui régissent la vie d'un groupe dans un lieu déterminé. »

Cette définition quoique réductrice explicite de manière adéquate la réelle signification d'une charte dans un habitat groupé. Deux remarques sont à prendre en compte tout de même.

La première concerne l'aspect législatif au sens classique. Dans une charte d'habitat groupé, l'implication légale de cette dernière est faible voir nulle (sauf si acter devant un notaire). Il s'agit plutôt d'un document d'orientation, de bons principes,…qu'il est judicieux de rappeler en cas de dérive.

Deuxièmement, la charte contient régulièrement en plus des éléments d'ordre philosophique, religieux, culturel,… et devient rapidement l'empreinte de l'habitat groupé, ce qui le différencie des autres. La charte est utilisée comme document de présentation de l'habitat groupé aux personnes extérieures à celui-ci.

Vous trouverez deux exemples de charte ci-dessous. Cela facilitera peut-être la rédaction de la votre.

La première est extrêmement complète et l'on y retrouve une série d'éléments courant dans la plupart des chartes.

- Une description du projet de vie
- Une description du lieu
- Les valeurs véhiculées

Dans le cas de la charte du V.e.r.g.e.r., des éléments supplémentaires telles que la prise de décision et les organes de gestion ne sont pas indispensables dans une charte étant donnés qu'il se trouve déjà dans le règlement d'ordre intérieur de la copropriété, ou dans les statuts de l'asbl ou dans les statuts de la coopérative.

PROJET de CHARTE pour le « V.E.R.G.E.R. » HABITAT GROUPÉ ÉCOLOGIQUE, à 5020 TEMPLOUX

INTRODUCTION

1. Un PROJET COMMUN

1. 1. HISTORIQUE

Initié par Francis BUSIGNY, en 2002, le projet d'habitat groupé, clos convivial et écologique, portait au départ le nom de "G.E.D.E.R." : **G**estion durable de I'
Eau, recyclage des
Déchets en permaculture et utilisation des
Énergies
Renouvelables.

Le projet proposé vise donc le respect de l'environnement dans toutes ses composantes, en priorité la **gestion durable de l'eau**.

Son implantation à TEMPLOUX (village à 10 Km du centre de NAMUR), dans un verger de 80 ares environ (à l'angle des rues Saint-Antoine et Lieutenant-Colonel Manniette), a conduit le groupe des 9 (futurs) propriétaires qui se sont ralliés aux buts de Francis BUSIGNY, à choisir le nouveau nom de " V.E.R.G.E.R." (Signification derrière chaque initiale : voir, ci-dessous,
1. Les VALEURS qui SOUS-TENDENT NOTRE PROJET COMMUN)

Ce site consiste donc en : - 9 parcelles privatives (5 ares, en moyenne) : habitations avec jardin ;
- un verger commun (35 ares, environ), avec 2 mares.

1. 2. PROJET et COMMUN

Il s'agit donc bien d'un PROJET COMMUN qui :

- pour être PROJET doit être commun, partagé : ce n'est que nourri par la volonté et le désir de chacun qu'il existera ...
- pour être COMMUN doit être projet : pour que ce qui concerne et préoccupe chacun de nous s'inscrive dans la réalité, il faut un « contenant » à nos désirs.

Il s'agit donc bien de **s'engager personnellement** pour que les priorités résumées derrière les initiales V.E.R.G.E.R. soient respectées, mûries, embellies, …

1. 3. 3 ATTITUDES

Comme l'a écrit Daniel CAUCHY ♣ :

❖ Adoptons une **attitude constructiviste** :


Éducateur qui, en 1996, a rédigé la *« Charte pour une éthique écologique et conviviale »*, à l'usage de l'a.s.b.l. *« Ferme de Vévy-Wéron »* (habitat groupé, à 5100 WÉPION).

la multiplicité des choix garantit qu'un système est adaptable et, pour ce qui concerne les êtres humains, qu'il est sain ; remplaçons la notion d'objectivité par celle de responsabilité.

- ❖ Adoptons une **attitude de coopération** :

  inventons des « jeux » à somme nulle ;si « je gagne » quelque chose, je m'assure que, toi aussi, « tu gagnes » ; pour chaque décision, recherchons celle qui va avantager également les autres personnes avec lesquelles « je joue ».

- ❖ Adoptons enfin une **attitude de questionnement** : privilégions les questions plutôt que les réponses, le dynamisme du chemin plutôt que la certitude du but ...

Retrouvons-nous au V.E.R.G.E.R. pour y vivre « ensemble, chacun chez soi », en partageant le projet d'enraciner dans la réalité de la terre l'éthique d'un quotidien écologique !

2. Une CHARTE

Pourquoi une charte ?
Une charte, c'est une loi, une règle fondamentale qui se rapporte à l'essentiel, qui fonde un projet, le protège et garantit à chaque participant d'y être « sujet ».

1. Les VALEURS qui SOUS-TENDENT NOTRE PROJET COMMUN

Derrière chaque initiale du « V.E.R.G.E.R. », nous pouvons synthétiser les valeurs dont nous voulons que notre projet soit porteur :

V. comme **Vie simple, naturelle et de qualité**
Sobriété, éco-consommation. Recours aux ressources naturelles. Recherche de cohérence, d'équilibre entre intimité et convivialité.

E. comme **Energies renouvelables**
Une énergie renouvelable (É. R.) est une énergie utile qui provient de la transformation d'une source renouvelable d'énergie (S. R. É.).Les sources renouvelables d'énergie sont des sources naturelles, non fossiles, qui ne s'épuisent pas par leur utilisation. Parmi les principales : l'éolien, le solaire, la géothermie, l'hydroélectrique, la biomasse.

R. comme **Respect de l'environnement**

G. comme **Gestion de l'eau**
Utilisation rationnelle.Toilettes sèches vivement souhaitées (*ou au minimum* lagunage), compostage, assainissement des eaux usées (grises), de préférence, sans production d'eaux fécales (= brunes, noires).

E. comme **Eco-bioconstruction**
Recours aux services d'un géo-biologue. Orientation optimale de chaque maison. Construction au prix du « traditionnel ». Utilisation de matériaux naturels, « respirants » (extérieur et intérieur). Isolation acoustique et thermique soignée. Bonne inertie thermique (accumulation de calories). Installation électrique saine.

R. comme **Recyclage des déchets**

Prévention, limitation et tri sélectif. Compostage, permaculture (couverture du sol).

2. La GESTION de NOTRE PROJET COMMUN

2. 1. PRINCIPES

Les habitants du V.E.R.G.E.R se proposent de tendre à la réalisation de principes liés à l'écologie
au sens large, ce qui implique :

- le respect de la diversité des approches culturelles, philosophiques et spirituelles de la Vie ;
- un mode de gestion constructif des différends et des conflits (voir Daniel CAUCHY, plus haut) ;
- un processus de décision participatif et transparent, avec une responsabilité structurelle et administrative par mandats renouvelables (voir plus loin) ;
- une structure juridique qui permette de maintenir le type de propriété et le mode de fonctionnement, malgré les changements d'occupants ou de participations financières.

Le projet devrait permettre à des personnes disposant de ressources limitées d'accéder à la terre et à un toit, à des conditions abordables. Ainsi, les personnes qui ne seraient pas en mesure de financer la totalité de leur quote-part du projet, pourraient combler leur manque de moyens par une participation active (force de travail manuel ou intellectuel) dans l'auto-construction des habitations, la gestion et l'entretien, le fonctionnement des biens et des équipements collectifs, … Pour ce faire, un système d'échange de services sera proposé.

2. 2. MATIÈRES

- approbation de la personne d'un nouvel occupant (et de sa famille), en cas de vente ou de location d'une habitation et/ ou d'un jardin ;
- organisation des tâches et des décisions concernant l'aménagement, l'affectation et l'entretien des parties communes ;
- décisions concernant la présence d'animaux sur la partie commune ;
- gestion d'un compte commun, des décisions quant à son approvisionnement et à son affectation ;
- organisation d'un système d'échange de services ;
- organisation éventuelle d'activités ou d'événements privés sur la partie commune ;
- organisation éventuelle d'activités ou d'événements par l'ensemble ou par une partie des habitants du V.E.R.G.E.R. (notamment des visites du site, par souci d'ouverture et d'éducation permanente à l'écologie).

Et dans la phase de mise en place du projet :
- décisions concernant la construction des habitations et les aménagements des espaces communs, en concertation avec l'architecte.

2. 3. INSTANCES de DÉCISIONS

- **L'Assemblée Générale annuelle**

  L'Assemblée Générale se compose de tous les habitants du V.E.R.G.E.R. âgés de 16 ans au moins. Elle élit un Comité de Gestion, à la majorité des 2/3.

- **Le Comité de Gestion**

  Pour organiser le processus décisionnel, concernant la gestion de notre projet commun dans le respect des principes énumérés plus hauts, les habitants du V.E.R.G.E.R. désignent un Comité de Gestion. Ce dernier est élu par l'Assemblée Générale, pour une durée d' 1 an renouvelable une fois (2 ans de suite, au maximum). Le Comité de Gestion est composé d'un président, d'un secrétaire et d'un trésorier. Ces 3 fonctions doivent être exercées par des propriétaires du V.E.R.G.E.R. ou par des locataires mandatés.

2. 4. PROCURATIONS et MANDATS

- Tous les propriétaires du V.E.R.G.E.R. sont invités à participer à chaque réunion. Il est hautement souhaitable que chaque habitation y soit représentée par 1 personne au moins. Si cette personne ne peut être présente, sa voix pourra s'exprimer par procuration.

- Si un propriétaire a loué son habitation et/ ou son jardin ; s'il a pris soin de vérifier la motivation de son locataire à s'impliquer positivement dans la gestion de notre projet commun, il peut mandater cet habitant pour les réunions, les prises de décision et/ ou les votes concernant le V.E.R.G.E.R.

2. 5. RÔLE du COMITÉ de GESTION

- Convoquer, proposer un ordre du jour, animer les réunions concernant la gestion du V.E.R.G.E.R. et en rédiger le compte-rendu. Éventuellement, les points à l'ordre du jour ont été préparés et sont présentés par un membre ou un groupe de membres de l'Assemblée Générale des habitants du V.E.R.G.E.R. ;
- Communiquer le compte-rendu des réunions aux habitants du V.E.R.G.E.R. ;
- Organiser le vote lorsque la décision à prendre le requiert ;
- Gérer le compte commun du V.E.R.G.E.R. ;
- Représenter le V.E.R.G.E.R. dans ses contacts avec l'extérieur au sens large (voisinage, administrations, associations, médias, …).

2. 6. RÉUNIONS

Concernant les matières énumérées au point 2. 2.. et dans le respect des principes évoqués au point 2. 1, de bonnes décisions doivent constituer le fruit de nos réunions.
Celles-ci sont convoquées par le Comité de Gestion.

- **Réunions ordinaires**
  L'ordre du jour et les documents éventuellement nécessaires sont communiqués à tous les habitants du V.E.R.G.E.R., au plus tard une semaine avant la réunion.

- **Réunions extraordinaires**
  Le Comité de Gestion peut convoquer d'urgence une réunion, si un problème grave ou urgent survient.
  La présence d'au moins 1 membre par habitation y est alors requise.

- **Assemblée Générale annuelle**
  1 fois par an, le Comité de Gestion convoque l'Assemblée Générale des habitants du V.E.R.G.E.R.,
  pour la discussion de points d'actualité en matière de gestion de notre projet commun (point 2. 2.).
  La présence de tous les habitants est requise à cette réunion générale annuelle. Celle-ci a pour objet :

  - d'élire le Comité de Gestion ;

- d'approuver les comptes ;

- de faire le point sur l'année écoulée ;

- de discuter les projets à mettre sur pied pour l'année suivante.

2. 7. PRISES de DÉCISIONS

Les décisions se prennent de préférence par consensus. En cas de désaccord, elles sont soumises à un vote.

2. 8. VOTES

- Nécessitent un vote à la **majorité des 2/3 par l'ensemble des propriétaires** (ou locataires mandatés) présents ou représentés via procuration (1 personne par habitation) les décisions concernant :
  - tout amendement (ajout, suppression, modification, …) de la présente charte ;
  - l'affectation, l'aménagement et le type d'entretien des parties communes ;
  - l'approvisionnement et les affectations du compte commun ;
  - une dépense extraordinaire par habitation, non couverte par le compte commun ;
  - l'adoption d'un système de compensation, consécutif au non respect d'engagements pris dans la répartition des tâches communes et dans la participation financière de chacun(e).

- Nécessitent un vote à la **majorité des 2/3 par l'Assemblée Générale des habitants** les décisions concernant :
  - l'élection des membres du Comité de Gestion ;
  - l'adoption d'un système d'échange de services ;
  - l'organisation et la répartition des tâches communes ;
  - l'organisation d'activités ou d'événements privés sur la partie commune ; l'organisation d'activités
    ou d'événements par l'ensemble ou par une partie des habitants du V.E.R.G.E.R., notamment des visites du site, par souci d'ouverture et d'éducation permanente à l'écologie.
    (la participation aux activités du V.E.R.G.E.R. reste toujours le libre choix de chacun) ;
  - la présence d'animaux sur la partie commune ;
  - la participation éventuelle à des événements extérieurs.

Pour pallier à la constitution d'une minorité de blocage, le vote sera déclaré valable, même si 1 ou plusieurs habitant(s) est (sont) absent(s) à une réunion ou ne s'y est (sont) pas fait représenter (via procuration).

2. 9. La GESTION des CONFLITS

Si un conflit concernant la gestion du projet commun ne trouve pas de solution au sein de l'Assemblée Générale des habitants, elle fait appel aux services d'un médiateur extérieur. Celui-ci aura pour mission de faciliter la résolution du conflit, afin d'éviter le recours à une procédure judiciaire.

Approuvé et signé à 5020 TEMPLOUX, le 7 décembre 2004

Les habitants et leur signature

Charte de la maison communautaire de la Verte Voie
rédigée par Yvette et Joseph Vandeberg-Waucomont,
Anne et Jean-Marc Piron-Bovy,
Frédéric Paulus et Marie Dumont
au 1er mai 2001
Et adoptée le 11/09/2001



Nous vivons dans une maison communautaire dont nous partageons la prise en charge et, pour certains d'entre nous, la propriété.

La vie communautaire donne une dimension supplémentaire dans notre vie, au-delà du cercle de la famille.

Nous sommes autonomes, chacun et chacune, mais en synergie avec les autres dans la vie quotidienne.

Notre maison communautaire nécessite l'apport des ressources de chacun et, d'autre part, nous permet de partager du matériel assez aisément.

Ce qui nous rassemble, c'est d'avoir à cœur d'être citoyens, habitants d'une Terre à embellir par nos actes et nos choix, ceci dans le sens de plus d'humanité, de justice et de bonheur pour chacun, d'une protection des ressources de la terre, et d'une organisation politique et sociale plus satisfaisante, démocratique, citoyenne.

La maison communautaire n'est pas isolée dans ces options philosophiques ou politiques : elle se situe dans un ensemble, un réseau, une mouvance notamment régionale, qui interpelle la société et notre environnement parce qu'il s'agit d'une dynamique alternative.



P.S. : Cette charte est susceptible d'être revue en fonction des habitants de la maison.

Fiche JURI15 : La copropriété

La copropriété est sans nul doute la formule juridique la plus courante en habitat groupé (+/- 70 % des expériences rencontrées). Dans cette fiche, nous allons vous présenter les différentes caractéristiques qui s'y rattachent ainsi que les droits et obligations des copropriétaires.

Philosophie

Comme son nom l'indique, la copropriété associe deux notions : celle de propriété et de collectif. Il s'agit d'un régime de propriété qui s'applique à un ensemble immobilier constitué de parties privatives réparties entre les copropriétaires mais également de parties de propriétés collectives.

Petite précision, le Code civil fait la distinction entre copropriété volontaire, fortuite et forcée.

- La copropriété **volontaire** résulte de l'acquisition d'un immeuble par plusieurs personnes.
- L'indivision **fortuite** est celle qui résulte du hasard, et plus précisément d'une succession.
- La copropriété **forcée** est une indivision sur des parties appelée communes, indispensables à la stabilité de l'immeuble et à l'organisation des indivisaires.

Dans le cas de l'habitat groupé, nous nous limiterons évidemment à la copropriété de type volontaire (voir définition de l'habitat groupé fiche…).

a) Cadre légal

Les statuts

Les immeubles, pour que la loi du 30 juin 1994 leurs soient applicables, doivent répondre aux conditions suivantes ;

1. Ils doivent être bâtis, la propriété doit être répartie entre plusieurs personnes,
2. La propriété doit être répartie en lots comprenant une partie privative et des parties communes,
3. La propriété doit être régie par un acte de base et un règlement de copropriété.

Acte de base et règlement de copropriété

C'est l'article 577-3, al. 2 du Code civil qui impose l'existence de l'acte de base.

L' article 577-5, §1, 2° subordonne l'octroi de la personnalité juridique à l'Association des copropriétaires à la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

Il faut noter qu'en cas d'omission de transcription, l'association ne pourra pas se prévaloir de la personnalité juridique alors que les tiers pourront, eux , s'en prévaloir.

C'est donc l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins et la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété qui donne naissance à la personne morale " Association des copropriétaires "

<u>Acte de base</u>

L'acte de base n'est pas défini par la loi, figurent seulement les mentions obligatoires qui sont :

1°- La description de l'immeuble
2° - La description des parties privatives et communes
3° - La fixation des quote-part des parties privatives dans les parties communes en tenant compte de la valeur respective de celles-ci.

Toute modification doit faire l'objet d'un acte authentique, il faut donc l'intervention d'un notaire.

<u>Règlement de copropriété</u>

Celui-ci doit comprendre :

a) La description des droits et obligations de chaque copropriétaire en ce qui concerne les parties privatives et les parties communes
b) Les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.
c) Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale.

d) Le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

Toute modification doit faire l'objet d'un acte authentique, il faut donc l'intervention d'un notaire.

c) Les règlements d'ordre intérieur

Ce règlement n'est pas défini par la loi, l'article 577-4, § 2 du Code civil prévoit uniquement que s'il est décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur, il peut être établi par un acte sous seing privé.

Il n'est donc pas nécessaire de faire intervenir un notaire, ni pour l'établir, ni pour le modifier.

Aucune règle légale ne fixant son contenu, il pourra contenir ce que décidera l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera les règles et l'organisation de la vie en communauté.
Lorsqu'une décision de modifier le règlement d'ordre intérieur a été prise par l'assemblée générale, chaque copropriétaire pourra demander au juge de réformer la décision dans le délai de trois mois, sous peine de forclusion.
Après cette date, il ne restera d'autre solution aux juges que de faire appliquer les règles fixées sauf si elles sont contraires à l'ordre public.

b) Aspects administratifs

i) L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale délibère sur toutes les questions d'intérêt commun et se charge des décisions importantes concernant la copropriété.

Tous les copropriétaires font, de plein droit, partie de l'assemblée générale.

Un problème se pose lorsque le droit de propriété d'un lot est démembré ou lorsqu'il fait l'objet d'une indivision ordinaire ;
Qui participe aux délibérations de l'assemblée générale dans ce cas ?

Le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

La loi envisage trois façons de convoquer l'assemblée générale.

1. - Elle est valablement convoquée à l'initiative d'un ou plusieurs copropriétaires, pour autant qu'il(s) possède(nt) au moins 20 % des quotes-parts dans les parties communes.

2. - Elle peut également l'être par le syndic aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire si une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

3. - La loi confère au juge le pouvoir d'ordonner la convocation de l'assemblée générale si le syndic néglige ou refuse de s'en charger et ce à la demande de tout copropriétaire .

La règle du double quorum :

Pour pouvoir délibérer valablement, l'assemblée générale doit :

a) Etre constituée de plus de la moitié des copropriétaires présents ou représentés ;

b) Les copropriétaires doivent posséder au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Le législateur permet au règlement de copropriété d'énoncer des conditions mais uniquement plus sévères que celles proposées par la loi.

Le quorum ou le nombre des copropriétaires n'est pas atteint

Dans l'hypothèse où ces conditions ne sont pas réunies, une seconde assemblée générale pourra se réunir après un délai de 15 jours au moins et délibérer valablement que la règle du double quorum soit respectée ou non.

Le nombre de voix attribuées à chaque copropriétaire correspond à la quote-part qu'il possède dans les parties communes.

Le droit d'être représenté :

Tout copropriétaire a le droit de se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire de son choix, qu'il soit ou non copropriétaire.

Néanmoins, certaines restrictions ont été apportées ;

Pour éviter tout abus, le syndic ne peut être mandataire d'un copropriétaire.

La loi fixe une limite au nombre de voix qu'une seule personne peut détenir à l'assemblée générale, en qualité de mandataire ou de copropriétaire agissant pour son propre compte et en son propre nom :
Le nombre de voix ne peut être supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

ASSEMBLEES : LES VOTES ET LES MAJORITES NECESSAIRES

Les votes :

Les décisions de l'assemblée générale se prennent à la majorité absolue (c-à-d la moitié des voix plus une) des membres qui sont présents ou représentés (voir notre *modèle de procuration),* étant entendu qu'il faut tenir compte du poids relatif de chaque membre en fonction de ses millièmes.

Ce principe ne vise que les actes assurant la simple conservation de la chose commune.

Une majorité qualifiée est nécessaire pour les actes d'administration large et pour les actes de disposition.

Les majorités spéciales sont soit impératives en vertu de la loi ou s'imposent si les statuts prévoient une majorité qualifiée, voire l'unanimité.

Conflit d'intérêts :

Dans le but d'éviter les conflits d'intérêts, la loi exclut des délibérations et du vote les personnes mandatées ou employées par la copropriété (notamment le syndic), lorsque ces délibérations et ce vote portent sur la mission qu'elles sont chargées d'accomplir.

Les majorités qualifiées

L'assemblée générale dispose de pouvoirs de décision assez larges.

Des compétences étendues lui ont été attribuées mais un système de majorité renforcée a été établi afin d'éviter toute utilisation malveillante de ses nouveaux pouvoirs.

Alors que la majorité absolue s'érige en règle générale, parfois une majorité renforcée voire l'unanimité est exigée. *Notons encore que le règlement de copropriété ne peut que prévoir des conditions de vote plus strictes.*

Trois quarts des voix (soit 75 %) :

Les modifications de statuts qui concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes requièrent une majorité des 3/4 des voix.

Par contre, toute autre modification des statuts, y compris celle relative à la répartition des charges de copropriété nécessite 80 % des suffrages.

L'exécution de travaux affectant les parties communes impose une majorité des 3/4 des voix, à l'exception des travaux qui peuvent être accomplis par le syndic seul.

L'assemblée générale peut donc par exemple décider, à cette majorité spéciale:

le remplacement d'équipements vétustes;

l'agrandissement ou la rénovation de locaux communs;

etc…

La mise en place d'un conseil de gérance dont la tâche est d'assister et contrôler le syndic dans sa mission, requiert également une majorité des 3/4 des voix.

Quatre cinquièmes des voix (soit 80 %) :

Sont soumises à une majorité des 4/5ème des suffrages toutes les décisions qui visent à :

- modifier les statuts dans les autres cas que ceux qui concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes qui ne demande que 75 % des voix (donc par exemple la répartition des charges).

- modifier la destination de l'immeuble en totalité ou en partie;

- acquérir des biens immobiliers destinés à devenir commun;

- disposer de biens immobiliers communs;

- reconstruire ou à remettre en état la partie endommagée de l'immeuble en cas de destruction partielle.

Dès lors, la vente d'un terrain inutile à la copropriété ou la transformation d'un immeuble d'habitation en bureaux est permise pour autant que l'assemblée générale respecte la majorité requise.

Unanimité (soit 100 %)

L'unanimité des voix est requise pour toute modification à la répartition des charges (millièmes, etc…) ainsi que pour la reconstruction totale de l'immeuble.

Attention :

Toutes les conditions plus strictes que celles contenues dans la loi et fixées par les statuts devront être impérativement respectées. A défaut, un recours est possible devant le juge de paix.

II) Le syndic…Qui est-il ? Que fait-il ? A quel prix ?

1. Qui peut être syndic ?

Contrairement aux fausses rumeurs que l'on peut entendre très souvent, le syndic ne doit pas être un professionnel. Quel que soit le nombre d'appartements et l'importance de la copropriété, il suffit qu'il soit copropriétaire dans l'immeuble qu'il gère.

Aussi étrange que cela puisse paraître, le propriétaire d'un garage dans un immeuble de 100 appartements peut parfaitement être désigné syndic de cet immeuble sans devoir fournir la preuve d'une compétence particulière voire même d'une assurance couvrant sa responsabilité.

En ce qui concerne les professionnels, le syndic peut être choisi non seulement parmi les agents immobiliers , mais aussi parmi les comptables,

les géomètres experts, les architectes, … pourvu qu'il soit inscrit au tableau d'un ordre ou d'un institut.

Une société peut être désignée comme syndic, étant entendu qu'elle agira via une personne physique.

2. Que fait le syndic ?

Le syndic est à la copropriété ce que l'administrateur délégué est à la société commerciale. Il est le gestionnaire….. mais il doit pouvoir compter sur l'ensemble des copropriétaires pour l'aider à créer et à maintenir un climat agréable et une saine gestion au sein de la copropriété.

Le syndic de copropriété reçoit un mandat de l'assemblée générale afin d'exécuter ou de faire exécuter les décisions que cette assemblée des copropriétaires a prises selon des majorités requises par les statuts ou selon la loi.

Le syndic représente l'association des copropriétaires en justice.

Le mandat de syndic ne peut pas excéder 5 ans, il est renouvelable, l'assemblée générale peut toujours le révoquer, avec ou sans délai (ad nutum disent les juristes)

Comme son mandat est à durée déterminée, terme que doit d'ailleurs impérativement fixer l'assemblée générale, il ne peut en aucun cas souscrire un contrat ou un engagement qui dépasse la durée de son mandat.

Il est seul responsable de sa gestion.

Cette gestion peut être surveillée et contrôlée par un conseil de gérance, lui aussi élu par l'assemblée.

Il ne peut pas déléguer et ne peut pas faire exécuter des décisions par exemple par le conseil de gérance.

3. A quel prix ?

Les professionnels ont un barème minimal mais qui est rarement respecté, la concurrence jouant ici comme dans n'importe quel autre secteur économique.

Les prix sont généralement compris dans une fourchette qui va de 400,- à 650,- bef (10 à 16,11 €) par appartement et par mois. Les garages et parkings sont généralement comptés séparément, tout comme les prestations complémentaires.

La définition de ce qui est la mission normale et les tâches complémentaires doit être clairement établie si l'on veut éviter une facturation incontrôlable (généralement défavorable à la copropriété).

Les non professionnels sont rarement bénévoles. La fourchette est comprise entre 250,- et 400,- bef (6,20 et 10 €) par appartement et par mois. Ces revenus doivent figurer dans la déclaration fiscale du syndic non professionnel à la rubrique revenu divers.

La responsabilité du syndic

Il est le seul responsable de sa gestion à l'égard des copropriétaires et des tiers conformément au droit commun.

Le syndic ne peut déléguer ses pouvoirs que temporairement ou pour une fin déterminée et avec le consentement de l'assemblée générale.

Selon les règles du mandat, la responsabilité contractuelle du syndic sera engagée à l'égard de l'association des copropriétaires s'il n'exécute pas ou mal ses obligations.

Une négligence, une imprudence, même un retard peut lui être reproché, mais en aucun cas les résultats défavorables d'une affaire pour autant qu'aucune erreur ne lui soit imputée.

En réalité, pour que la responsabilité du syndic soit retenue, les trois éléments habituels doivent être réunis, à savoir : une faute même légère (culpa levis in abstracto), un préjudice et un lien de causalité liant ces deux éléments.

La responsabilité du mandataire est appréciée de manière différente selon qu'il s'agisse d'un mandat gratuit ou non, l'appréciation souveraine de la faute par le juge du fond s'effectuera avec beaucoup plus de sévérité si le syndic est rétribué.

La responsabilité du syndic à l'égard des tiers est une question plus délicate.

Si le mandataire, agissant en cette qualité, commet une faute en excédant ses pouvoirs, le principe de la représentation ne peut pas jouer de sorte que le mandant n'est certainement pas lié.

A l'égard des tiers qu'en est-il ? En effet, le mandataire s'est présenté aux tiers en cette qualité et ne s'est donc pas engagé personnellement.

Cela signifie-t-il que le tiers n'a de recours ni contre le mandant ni contre le mandataire ? Non.

En effet, l'on considère qu'en vertu de l'article 1997 C.C., le mandataire est garant du dépassement de ses pouvoirs à l'égard des tiers de sorte que s'il excède ses pouvoirs, il commet une faute aquilienne engageant ainsi sa responsabilité personnelle sur base des articles 1382 et suivants du Code civil.

Dans l'hypothèse où le syndic demeure dans les limites de ses pouvoirs, tout se passe bien entendu comme si c'était le mandant qui agissait lui-même.

Il règne une certaine incertitude sur le point de savoir si le mandant doit répondre des délits, quasi-délits et dols que pourraient commettre le mandataire agissant dans les limites de ses pouvoirs.

Le conseil de gérance

Deux cas de figure sont possibles, soit le conseil de gérance est prévu par les statuts ou ceux-ci n'en parlent pas.

Création d'un conseil de gérance non prévu aux statuts

C'est l'assemblée générale, lorsque cette proposition est mise à l'ordre du jour, qui peut créer et déterminer la composition du conseil de gérance, avec comme obligation prévue par la loi de prendre cette décision à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. (art.577-7, § 1, 1°, c)

Conseil de gérance prévu aux statuts

Il convient d'abord de dire que les statuts ne peuvent pas empêcher la création d'un conseil de gérance.

L'assemblée générale peut, mais avec la même majorité des trois quarts des voix, modifier des clauses de fonctionnement du conseil de gérance prévues par les statuts.

Il faut rappeler ici que toute modification des statuts ou du règlement de copropriété doit faire l'objet d'un acte authentique. Aussi nous conseillons d'insérer ces clauses de fonctionnement dans le règlement d'ordre intérieur qui ne doit pas faire l'objet d'un acte authentique mais doit simplement être mis à jour par le syndic (art. 577-10, § 2, al. 2)

En ce qui concerne la majorité requise pour l'élection des membres du conseil de gérance, seulement la majorité absolue des voix est nécessaire.

Ce conseil de gérance a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Ce qui implique, contrairement à ce que l'on constate trop souvent, que le conseil de gérance ne peut poser aucun acte de gestion, ni se substituer au syndic sous peine de devenir juge et partie et de provoquer des conflits d'intérêts.

Proposition de clause pour un conseil de gérance

A insérer dans le règlement d'ordre intérieur :

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux et leur exécution, il examine les comptes du syndic et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance est composé d'un président et de trois assesseurs.

Le membre du conseil de gérance empêché ou absent pourra donner, par écrit, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter à la réunion du conseil et y voter en ses lieu et place.

Le mandataire agira en lieu et place de son mandant et, à l'égard des autres copropriétaires, sous la seule responsabilité de ce dernier.

Le conseil de gérance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents ou représentés, les décisions du conseil de gérance sont prises à la majorité absolue des voix, en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance mais uniquement avec une voix consultative.

S'il est présent, le syndic établira un procès-verbal des décisions prises, s'il est absent, le président désignera un secrétaire de séance.
Le procès-verbal sera signé par tous les membres présents.

Les membres du conseil de gérance sont nommés jusqu'à la prochaine assemblée générale et leur mandat, qu'ils exercent à titre gratuit, est renouvelable.

Le syndic devra conclure une assurance qui couvrira leur responsabilité civile, les primes constituent une charge commune générale.

Source :
http://www.notaires.be
http://www.copropriete.be

Annexe : Cadre légal

La copropriété est décrite dans le code civil article 577-2 et les suivants comme :

DE LA COPROPRIETE ORDINAIRE ET DE LA COPROPRIETE FORCEE EN GENERAL.

Art. 577- 2

§ 1. A défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit :

§ 2. Les parts indivises sont présumées égales.

§ 3. Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part.

§ 4. Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

§ 5. Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts. Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

§ 6. Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge.

§ 7. Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

§ 8. Le partage de la chose commune est régi par des règles établies au titre des Successions.

§ 9. Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.
La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.
Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.
Les dispositions du présent paragraphe sont impératives.

§ 10. Dans le cas prévu au § 9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

SECTION II.

DE LA COPROPRIETE FORCEE DES IMMEUBLES OU GROUPES D'IMMEUBLES BATIS.

Sous-section I. - Dispositions générales

Art. 577-3.

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Art. 577-4.

§ 1. L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de celles-ci.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;

2° les critères et le mode de calcul de la répartition des charges;

3° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;

4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

§ 2. S'il a été décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur, il peut être établi par acte sous seing privé.

§ 3. Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Sous-section II. - De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

Art. 577-5.

§ 1. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.
Elle porte la dénomination : " association des copropriétaires ", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.
Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

§ 2. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

§ 3. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

§ 4. Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Sous-section III. - De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Art. 577-6.

§ 1. Chaque copropriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

§ 2. Sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 1°, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

§ 3. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présent ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.
Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

§ 4. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

§ 5. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.
Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

§ 6. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés,

sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.

§ 7. Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Art. 577-7.

§ 1. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

§ 2. En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Art. 577-8.

§ 1. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.
Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.
L'extrait indique, outre la date de désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic, ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, son siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur

et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.
L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

§ 3. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code. La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

§ 4. Quelque soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1er, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

9° de transmettre à son successeur tous les documents concernant la copropriété ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion.

§ 5. Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 6. L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 7. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Sous-section IV. - Des actions de justice - De la publicité
- De l'opposabilité et de la transmission.

Art. 577-9.

§ 1. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

§ 2. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.
Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

§ 3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit

copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

§ 4. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

§ 5. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

§ 6. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

§ 7. Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Art. 577-10.

§ 1. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

§ 2. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur. Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 3. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 4. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.
Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale. Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit

personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de reformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Art. 577-11.

§ 1. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires l'état :

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

§ 2. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par " fonds de roulement ", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telle que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par " fonds de réserve ", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Sous-section V. - De la dissolution et de la liquidation.

Art. 577-12.

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.
La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.
L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
Cette décision est constatée par acte authentique.
Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la

demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

Art. 577-13.

§ 1. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.
Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§ 2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.
Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

§ 3. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§ 4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.
Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

§ 5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

Pour en savoir plus, un livre complémentaire pourra vous aider :



Fiche SOC00 : L'habitat groupé à vocation psycho-sociale

Si on parle beaucoup d'habitat groupé ces derniers temps, c'est parce qu'il se pose de manière cruciale **l'accès au logement en lien avec le revenu**. Depuis 5 ans, Les revenus locatifs ont fortement augmenté : de 30 à 40 %, surtout pour les petits logements. Pour ceux qui ont des revenus, l'écart est de 28% : si le revenu a augmenté de 100, le logement a augmenté de 128.

→ Mais on n'habite pas dans ce genre de logement uniquement pour des raisons financières. L'autre aspect le plus souvent évoqué est celui de la relation : être en habitat groupé, c'est aussi une solution pour lutter contre la solitude.

→ Par ailleurs, on constate que les motifs à l'origine du choix d'un habitat groupé peuvent se décliner suivant **deux paradigmes**, deux modèles de développement de l'habitat groupé :

- L'habitat groupé <u>temporaire</u>, pour les personnes en précarité sociale (logement de transit supervisé ou des groupes de jeunes qui vont colloquer temporairement).
- L'habitat groupé est un choix de vie, sur le <u>long terme</u> (communautés religieuses ou non) : ces personnes font le choix d'une vie, d'une habitation plus collectives.

→ Enfin, l'habitat groupé peut ou devrait être une possibilité dans le parcours d'insertion des personnes en précarité sociale. Dans le **parcours d'insertion 'habituel'**, il y a souvent un '***COUAC***' entre le logement de transit et le logement individuel.

Fiche SOC01 : L'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale

Depuis de longues années, des habitats communautaires ou groupés accueillant des ménages ou personnes en situation de précarité sociale essaiment tant en Wallonie qu'en Flandres et à Bruxelles.

Quelles sont les grandes caractéristiques de ces habitats ?

Une première caractéristique se dégage : l'extrême diversité des expériences observées tant en termes de durée d'existence que de nombre d'habitants, structures des habitats voire même de substrats philosophiques aux projets. Toutes les expériences observées ont une caractéristique commune, elles sont connues de leur environnement administratif, de leur environnement social, etc.

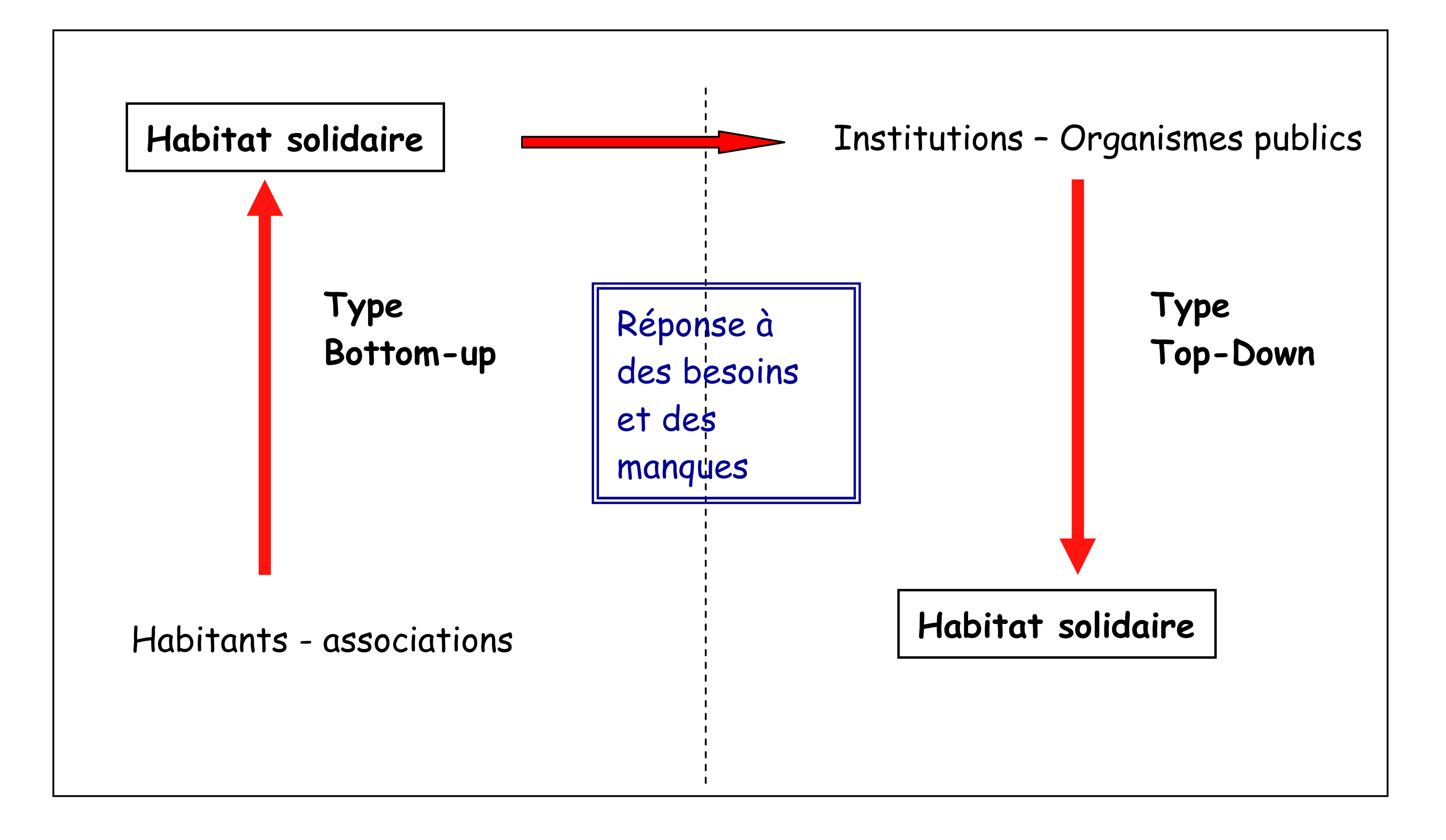
Nous avons analysé une trentaine d'expériences – en Région flamande, Bruxelles et Wallonie - dont nous avons dégagé les tendances et caractéristiques principales, c'est à dire les variables éclairant notre sujet.

A l'initiative du projet

En premier lieu deux grands types se dégagent : des expériences nées de la volonté d'acteurs institutionnels en recherche de solutions d'habitat pour les personnes qu'elles prennent en charge (approche top down[7]). D'autre part, des expériences nées de l'initiative de ménages/personnes elles-mêmes

[7] Un exemple : celui de l'Organisme provincial d'Action sociale à Namur qui a créé un service d'accueil pour personnes âgées, ceci afin de compléter l'offre et proposer une alternative aux maisons de repos traditionnelles.

(approche bottom up[8]). Dans les faits, les expériences rencontrées relèvent parfois d'un modèle, parfois de l'autre et le plus souvent se situent entre les deux. Le secteur public reprend fréquemment les initiatives du secteur privé.



Un exemple de type bottom-up est le "LuchtKasteel" à Tournai où un certain nombre de personnes recherchaient une manière alternative d'habiter. Le "Kamerwonen" à Genk est un exemple qui se rapproche du Top-Down, les protagonistes du projet sont le CAW Sonar, la société de logement sociaux Nieuw Dak, le constructeur RIMO et le CPAS de Genk.

[8] Un exemple : celui de la ferme de Louvrange (Wavre) où des personnes habitant ensemble ont décidé d'accueillir des personnes en difficultés.

Projet de vie ou nécessité financière ?

Souvent ces expériences s'appuient sur un projet de vie, certaines le formalisent sous forme de charte, de règlement interne. S'y expriment une vision de la vie communautaire, une mission et les valeurs internes de l'expérience. Ces projets se développent souvent en réponses à de grands besoins en logements après crises et prises en charge psychiatriques ou autres.

REPONSE A DES PROBLEMES DE SOCIETE	VALEURS VEHICULEES
Problèmes de parcours linéaire d'insertion – thérapeutique – institutionnel.	Le droit au communautaire
Société et système individualistes.	L'entraide et la solidarité
Problèmes de logements dus des pressions foncières importantes.	Le droit à l'accompagnement social à long terme
Exclusion des plus démunis sur le marché du logement.	Justice et équité
	Partage et mise en commun

Comme on le voit dans les projets décrits en annexe, c'est la diversité qui s'exprime. Pour certains cet habitat répond à une absolue nécessité économique, d'autres y expriment leur refus de s'insérer totalement dans un modèle de vie où la prépondérance de l'individualisme économique et social serait la règle et prône une solidarité de fait, une volonté d'une vie plus communautaire et un souci d'équité sociale. Pour d'autres cet habitat est une réponse ponctuelle ou définitive à des problèmes d'ordre thérapeutique, physique ou même économique.

Plus-value identifiée par les personnes

Nous avons interrogé les résidents sur la plus-value d'un tel habitat par rapport à un logement individuel plus 'classique' :

PLUS-VALUE DE L'HABITAT POUR LA PERSONNE	PLUS-VALUE SOCIALE
Moins de rechutes (en cas d'assuétudes, de dépression forte, etc.) Vie dans un logement mieux adapté à leur personnalité, à leurs problèmes,…	Propose une alternative sociale à des personnes qui vont de structure d'accueil en structure d'accueil Répond plus efficacement à une demande de liens sociaux fort, de lieux d'écoute informels,…
Espérance de vie plus importante pour les personnes âgées relativement aux institutions traditionnelles	Reconnaissance des individus plus forte
Economies d'échelle (logement jugé moins coûteux pour la plupart)	Utilité sociale plus importante et mieux intégrée à la société (nombreuses activités et ouverture vers l'extérieur)
Plus d'espaces disponibles grâce aux économies d'échelles réalisées ou meilleure qualité de ces espaces	Articulation des besoins individuels et collectifs Amélioration du parcours d'insertion sociale Propose une solution au sortir de l'institution

Dans la plupart des cas, les réponses sont positives. Nuançons : ce type d'habitat ne convient pas à tout le monde, il s'agit bien d'expériences marginales et ne concernant en Belgique qu'un très petit nombre de personnes. Toutefois, lorsque l'accueil des personnes en précarité se veut transitoire, les porteurs de projet évoquent la difficulté d'opérer la transition vers un habitat totalement

autonome. Signe évident de la capacité de ces projets à stabiliser, rassurer voire simplement améliorer la vie quotidienne des habitants et cela malgré les contraintes de toute organisation comportant des éléments communautaires. On peut penser que psychologiquement se crée pour certains habitants une sorte de "moi collectif" qui supplée un moment aux déficiences individuelles et permet à certains de se reconstruire une identité et un projet de vie qui les amèneront à retrouver une autonomie plus grande, au sein de l'habitat groupé comme éventuellement en dehors de celui-ci. Pour certains il s'agira d'une situation transitoire pour d'autres cela aura un caractère définitif ou à longue durée.

Caractéristiques générales de ces habitats

Malgré la diversité observée dans la trentaine d'expériences, il est possible d'identifier des éléments communs récurrents :

Caractéristiques	Explicatif
Coût du logement et formules de paiement	Certains sont gratuits avec en contrepartie la mise en commun de l'ensemble des revenus. D'autres ne font payer que les charges. Les cas les plus fréquents sont soit un pourcentage des revenus avec plafond, soit un forfait. **En général, le coût du logement y est inférieur que sur le marché traditionnel.**
Mode de régulation interne	La plupart des habitats groupés solidaires rencontrés ont des modes de régulation interne : charte, règlement d'ordre intérieur, convention (lorsque l'habitat est géré par une institution), participation à des tâches communautaires obligatoires, … Quel qu'en soient les modalités, **la notion d'autogestion ou de cogestion de l'habitat est généralement présente.**

Gradient de mise en commun d'espaces	Une des caractéristiques principales des habitats solidaires est la présence d'espaces collectifs, mais la relation entre espaces privés et collectifs est extrêmement variable d'un habitat à l'autre. Rarement – mais le cas s'est présenté – des habitats déclarés groupés ne possédaient pas d'espace collectif interne au bâtiment (mais seulement un jardin commun). Les espaces individuels minimum sont le plus souvent une chambre et une salle d'eau. Les espaces collectifs sont quant à eux soit la cuisine, le salon, voire une maison communautaire qui reprend l'ensemble des fonctions de vie.
Les conditions d'accès	Différentes procédures sont mises en place pour entrer dans un habitat groupé solidaire : interviews, votes, grille de critères (d'âge, administratifs, de revenus, d'espaces adaptés pour les familles d'accueil,…). Dans les habitats gérés par des institutions, ce sont les travailleurs sociaux qui effectuent la sélection. Dans tous les cas un même constat : **pas assez de places disponibles face à une demande importante !**
Les conditions de sortie	Différents cas de figure se présentent dans les habitats gérés institutionnellement : évolution positive dans un processus d'accompagnement social ou non-respect des règles. Mais cela peut aussi être au libre choix de la personne qui décide de partir.
Types d'accompagnement social	Lorsqu'il est présent, l'accompagnement social peut être **de type collectif et/ou individuel** ; **dans et/ou en dehors de cet habitat**. Dans tous les cas, **le groupe joue collectivement le rôle de soutien,**

	voire d'accompagnant pour la personne en difficultés.

Quatre éléments essentiels sont à pointer ici :

- Le **coût du logement** qui s'avère être inférieur : les projets étudiés offrent une solution aux résidents qu'ils ne pourraient jamais atteindre par leurs seuls moyens.
- la **notion d'autogestion ou de cogestion** comme mode de fonctionnement de base : il s'agit ici d'une forme de vie collective où les droits et devoirs de chacun sont négociés et acceptés.
- le **rôle capital du collectif comme soutien à la personne en précarité**, même si ce collectif est composé de personnes en difficultés. Nous pouvons établir que dans tous les projets rencontrés, des espaces collectifs sont aménagés, leurs caractéristiques et nombres varient de projet à projet.
- **L'accompagnement social**

Nous pouvons également établir que dans beaucoup de projets, des procédures d'entrée et de sortie sont prévues. Dans certains cas, ces conditions d'entrées sont liées à l'obtention d'une aide au logement. (Par ex. le CAW de Dendermonde).

Fiche SOC02 : L'habitat groupé et statut des personnes : problème majeur

Durant la réalisation du guide pratique pour personnes en précarité sociale, les acteurs concernés nous ont fait état d'une difficulté majeure rencontrée par les expériences existantes et liées au statut des personnes précarisées et plus particulièrement avec la notion de cohabitation. En effet, lorsqu'une personne bénéficie d'un revenu de remplacement, allocation de chômage, revenu d'intégration, etc. si l'autorité compétente la reconnaît comme cohabitante, le montant des allocations est automatiquement adapté à la baisse. Ainsi l'économie d'échelle visée par l'habitat groupé est invalidée par la notion de cohabitation et la **solidarité est pénalisée.**

Un imbroglio administratif… et une revendication

Les acteurs de terrain expliquent que chaque autorité applique ses propres critères d'évaluation. Vous serez déclaré co-habitant ou non selon l'évaluation de l'agent de quartier, les critères de l'assistant social du CPAS ou de l'agent de l'ONEM, voire du juge de paix, ces critères n'étant pas nécessairement similaires mais par contre variables dans le temps. La revendication était claire : quand va-t-on supprimer cette disposition ?

Afin de rendre viable leur Habitat groupé, les personnes concernées (ou leurs représentants) sont dès lors contraintes à négocier avec les autorités, expliquer les fondements de leurs projets et à espérer une réponse positive. Reconnaissons que lorsque des professionnels gèrent ce genre d'habitats, les

réponses sont généralement favorables surtout lorsque le séjour en habitat groupé n'est que transitoire. Pour échapper à cette pénalité financière des personnes non encadrées choisissent parfois l'illégalité. De l'avis des experts rencontrés, les pratiques de fausses résidences ou domiciles sont une réalité grandissante renforçant parfois le bas commerce des marchands de sommeils ou d'adresses. Qui plus est, certains ménages de fait séparent leurs lieux de vie ce qui à terme provoque parfois de vraies ruptures.

Dans la pratique, comment obtenir le statut d'isolés pour tous les habitants d'habitat solidaire ?

Comme on le verra dans le tableau ci-dessous, pour maintenir les personnes en précarité au taux isolé, tant les personnes elles-mêmes que d'éventuels encadrants recourent à diverses stratégies : modification de la structure de l'habitat, négociation avec les autorités voire espérer un hasard favorable ! Nous avons identifié ce qui dans ces habitats a permis de maintenir le statut isolé pour les cohabitants permettant dès lors au projet d'être viable.

SOLUTIONS TROUVEES	Mais encore …
Aménagements des espaces intérieurs	Les habitats s'organisent pour que les espaces individuels soient clairement identifiés. Il peut s'agir des chambres, cuisines et plus particulièrement des salles d'eau qui apparaissent pour certains organismes contrôleurs comme étant l'élément individuel minimum pour être considéré comme isolé. Des raisons d'intimité peuvent aussi justifier ces aménagements.
Aménagements extérieurs	Ces aménagements permettent de mieux identifier les divers résidents d'un même logement.

	Il s'agit des boîtes aux lettres, des sonnettes,… qui sont séparées et individuelles. Ces aménagements sont relativement présents vu leur relative facilité de mise en place.
La domiciliation	Elle peut être perçue comme une solution et semble être pour certains organismes contrôleur un élément suffisant pour octroyer le statut isolé.
Négociation directe avec les instances de contrôle	Quand les habitants sont suffisamment structurés ou organisés, ils sont aussi souvent en capacité de négocier avec l'organisme de contrôle. C'est le cas de projets d'habitat solidaire institutionnalisés.
Explication du projet	Les personnes qui contrôlent le statut des personnes ne connaissent pas forcément toutes les législations liées au logement. Parfois, une 'simple' explication du projet, voire de la dimension habitat groupé, permet de débloquer la situation.
Reconnaissance de la structure	Pour certains habitats solidaires accompagnés ou encadrés par une structure professionnelle, l'obtention du taux isolé est plus facile. La structure joue alors le rôle de garant du projet, des personnes[9].
La chance	Parfois aussi, il y a eu concours de circonstances favorable aux résidents[10].

[9] C'est la cas de nombreuses expériences : le logement temporaire pour femmes battues de l'asbl Relogeas, le logement pour personnes handicapées les Chanterelles, le projet pour personnes âgées de l'Organisme Provincial d'Action sociale, etc.

[10] Citons l'exemple de l'Hôtel Tagawa. L'agent de police qui a été interpellé par les habitants était seul au commissariat. Son supérieur hiérarchique étant absent et vu le caractère urgent de la situation (menaces d'expulsions), il a décidé sur la seule base de la domiciliation que les habitants pouvaient être considérés comme isolés…

Qui ? Acteurs de solution

Nous avons dès lors également identifié les acteurs de la solution trouvée : l'instance de contrôle, la structure encadrante ou les personnes elles-mêmes :

ACTEURS DE LA SOLUTION	Mais encore …
Instances de contrôle	Certains représentants de ces instances de contrôle, sur base d'un argumentaire étayé, font preuve de suffisamment de souplesse et de compréhension pour accepter le taux isolé. *Danger = les habitants sont tributaires de l'aspect arbitraire des décisions, de la personnalité et du changement d'interlocuteur.*
Structure encadrante	L'asbl, association, institution, … peut être comme nous l'avons vu plus haut l'acteur clé du déblocage. *Danger = les habitants sont tributaires de la capacité, de la compétence (légale) et de la pugnacité du travailleur de cette institution.*
Personne concernée	Parfois c'est la personne elle-même qui doit ou veut se défendre. *Danger = dépend de la capacité personnelle à négocier, à obtenir les bonnes informations (légale ou autres).*

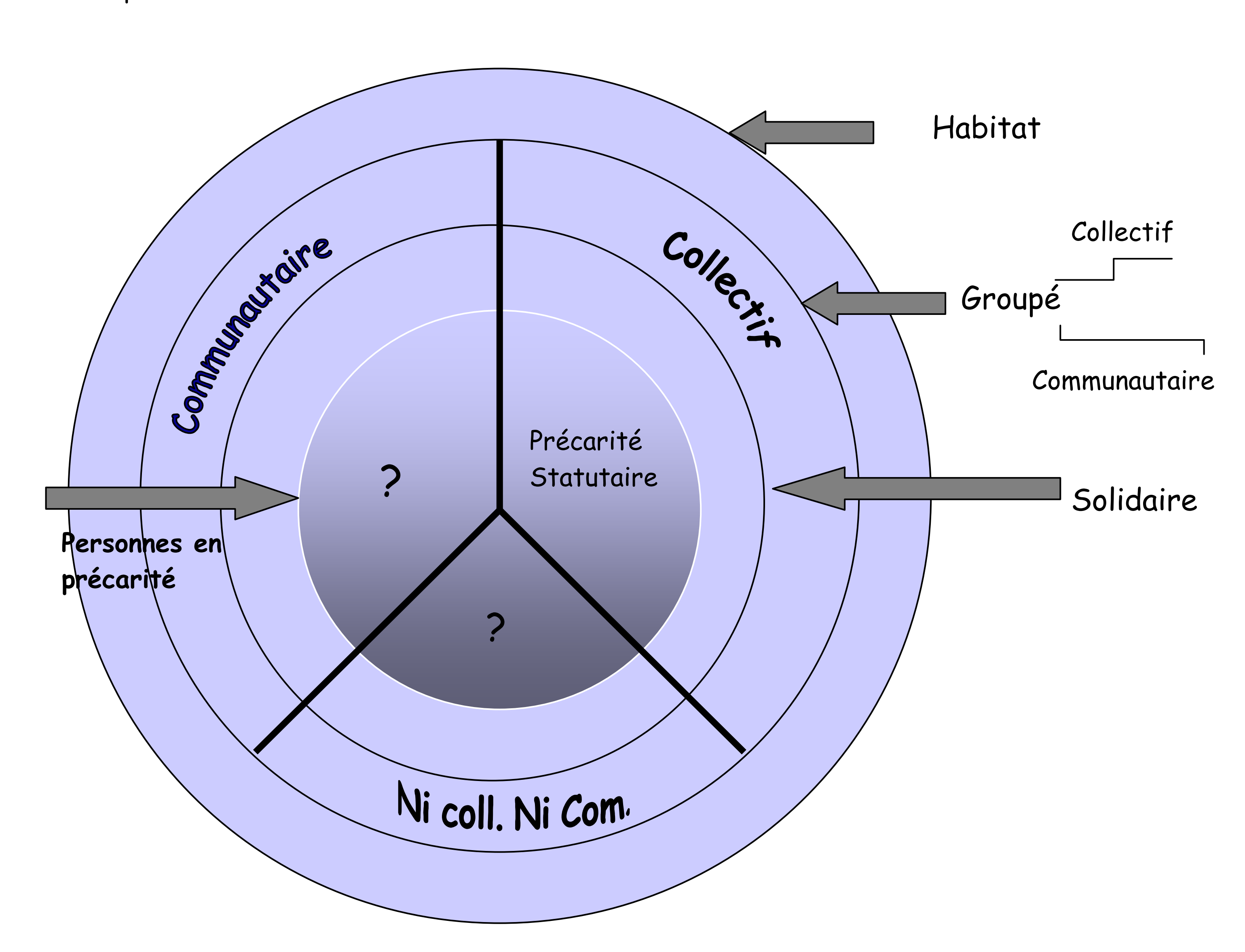
En conclusion, si le taux isolé est souvent obtenu dans les exemples rencontrés (d'autres projets n'ont pas vu le jour car ils n'ont pas réussi cet exploit), le chemin parcouru est long et surtout il reste instable et fragile. Malheureusement, à l'heure de la rédaction de ce guide pratique, les difficultés de reconnaissance de ce statut d'isolé font que cela reste encore un parcours du

combattant malgré une étude téléchargeable à l'adresse suivante demandée et remise au Ministre Christian Dupont (Fédéral) :
http://www.habitat-participation.be/index4.htm intitulée Habitat solidaire.

Fiche SOC03 : Définition d'un habitat solidaire

Avant de définir l'habitat solidaire, il nous faut le positionner dans le large éventail de modes d'habiter qui s'étend d'un habitat de type "tout communautaire" qui se caractérise par un espace de vie où la part d'espace individuel se limite souvent à une chambre et où toutes les activités quotidiennes, repas etc. s'organisent en commun. A l'autre extrême on trouve des habitats groupés dont les lieux de vie sont clairement séparés du ou des espaces collectifs.

Autre dimension, certains habitats groupés ne se reconnaissent aucune vocation sociale et dès lors ne comptent pas parmi leurs habitants de personnes en précarité si ce n'est de manière fortuite.



L'habitat solidaire et ses déclinaisons

Définir l'habitat solidaire dans sa réalité sociologique revient à décomposer le concept en trois termes :

L'habitat de type groupé, la solidarité et la précarité sociale.

Par **Habitat groupé**, nous entendons un lieu de vie qui abrite un petit nombre de personnes bénéficiant à la fois d'espaces privatifs et collectifs et dont la gestion ou cogestion incombe principalement aux résidents. Ces habitants n'ont pas nécessairement de liens familiaux.

Cet habitat se distingue de l'habitat communautaire par sa taille et par le fait que chaque résident jouit d'un espace privé qu'il gère selon ses besoins et envies dans le respect des règles de base librement consenties. La gestion des espaces collectifs et leur mode d'organisation sont généralement fixés par les résidents eux-mêmes avec ou sans l'apport d'éventuels encadrants.

Cet habitat s'articule sur base d'un projet de vie commun qui favorise la mise en relation des occupants et doit favoriser la plus grande autonomie possible des personnes.

Il doit permettre la mise en commun d'un certain nombre de ressources matérielles mais également sociales voire culturelles.

Enfin et par définition cet habitat groupé respectera la diversité des habitants même si dans certains cas une certaine homogénéité sera favorisée.

Quatre constantes se dégagent des habitats groupés :

- il s'agit d'une ***action volontariste*** (la personne choisit ce mode d'habitat et ne peut y être arrivée par hasard) ;

- d'une ***action avec une dimension collective*** qui dépasse le cadre familiale traditionnel ;
- d'une ***action qui s'inscrit dans un espace*** (logements – habitat – espaces collectifs) ;
- d'une ***action qui s'inscrit dans le temps*** (celui de la structuration du groupe ou de la cooptation de nouveaux membres, des règles internes de vie, d'organisation des espaces, de projet commun).

Dans le cadre de l'habitat solidaire * mots supprimés une dimension supplémentaire s'ajoutera parfois : ***L'action d'accompagnement social des résidents.***

L'habitat groupé relève le plus souvent de ***trois sphères*** d'intérêt et d'action très larges :

- **La sphère logement et de l'aménagement du territoire** : l'habitat groupé, c'est d'abord une autre manière de concevoir le logement. A côté du logement individuel où chacun possède à usage privé les différentes pièces d'un logement, l'habitat groupé propose un modèle d'habitat où certaines parties du logement sont totalement privées et d'autres sont à usage collectif. D'un projet à l'autre, la « quantité » de collectif peut être très variable et même se situer hors les murs.

- **La sphère économique** : en habitat groupé, les personnes réalisent collectivement certaines dépenses et réduisent ainsi certains coûts, comme les courses faites ensemble – les personnes ont accès à des espaces ou des services collectifs qui sont hors de prix pour un seul budget, tels qu'une salle de fêtes, un espace bricolage, une salle de soin

quand vient le kinésithérapeute – l'accès à l'acquisition de logement peut être favorisé par l'habitat groupé – etc.

⇨ **La sphère sociale** : certaines personnes ayant quitté le modèle de logement individuel depuis un certain temps peuvent, à titre temporaire ou définitif, s'orienter vers l'habitat groupé comme étant une réponse qui les satisfait. Des exemples concrets existent pour les personnes qui sortent de Maisons d'accueil, pour les personnes souffrant d'assuétudes comme les toxicomanes, pour les jeunes qui ont vécu leur enfance dans des habitats collectifs. D'autres exemples sont donnés par des projets d'habitat groupé pour personnes âgées ou pour handicapés physiques. La constante de ces projets est : si l'autonomie individuelle n'est pas possible ou souhaitée, pourquoi ne pas prendre l'option de l'autonomie collective.

L'habitat groupé est défini suivant ***4 dimensions*** :

Dimension d'organisation spatiale : comme il a été expliqué plus haut, on retrouve à chaque fois des espaces privés qui s'articulent avec un ou des espaces collectifs. Plusieurs études montrent que ce travail sur la structuration de l'espace permet, à certains publics en précarité sociale, de se restructurer en cohérence avec la dimension spatiale du logement.

Dimension d'organisation collective : pour les publics en précarité sociale, l'articulation entre sphère personnelle et sphère collective, permet à la fois d'avoir un espace privé bien à soi, à la fois de réapprendre certaines règles et avantages de la vie en communauté. Le danger reste, pour certains, de cantonner le besoin de collectivité aux seuls membres de cet habitat groupé. Si des personnes extérieures interviennent dans les sphères privées et

collectives des individus qui y résident, cela doit se faire selon certaines règles qui peuvent être établies avec les résidents.

Dimension volontariste : être dans un habitat groupé n'est pas neutre, entraîne une série de facilités de vie mais aussi de contraintes (contraintes de la collectivité). La dimension volontariste est dès lors essentielle, qu'il s'agisse de public en précarité sociale ou d'autres. Si le projet ne peut avoir été élaboré avec les personnes (car il préexiste à l'entrée dans ce type d'habitat), il faut au minimum que les futurs résidents aient été mis totalement au courant des us et coutumes du groupe, des règles de fonctionnement interne, des avantages et des contraintes de la vie en communauté.

Dimension de structuration temporelle : arriver dans un habitat groupé ou le créer ensemble est toujours un événement. Il faudra du temps pour s'y sentir bien, pour trouver sa place dans le groupe, inventer ses propres repères. Que l'habitat groupé soit destiné à un public en précarité sociale ou non, le temps pendant lequel on y réside doit être suffisamment long pour que certaines habitudes ou repères puissent se créer. Selon les projets pour personnes en précarité sociale, l'habitat peut être vécu de manière définitive ou transitoire. Mais dans tous les cas, même s'y loger à titre provisoire implique une période de temps suffisamment longue pour qu'une structuration des individus et du groupe soit possible. Certains projets s'attachent cependant à répondre à des situations urgentes.

Transitoire ou définitif…

Il est tout à fait impossible de formuler une réponse définitive à cette question. Il en va de l'habitat groupé comme de l'habitat classique. C'est le projet lui-même qui en définira les termes en fonction du public cible et de l'analyse de ses besoins, de la réflexion de l'encadrement et de sa vision, voire de sa philosophie du travail social, et des moyens structurels du projet, de son financement.

La Solidarité

Elle se définit comme étant une relation entre des personnes ayant une communauté d'intérêts, qui entraîne une obligation morale de ne pas desservir les autres et de leur porter assistance.
C'est évidemment le terme relation que nous mettons en évidence. Cohabitants d'un lieu partagé, cogéré et organisé de manière à ce que chacun y trouve un épanouissement et des ressources plus faciles, les résidents devront également partager un projet de vie s'inscrivant dans une durée déterminée ou indéterminée.

La Précarité sociale

« *La précarité est l'absence d'une ou plusieurs des sécurités permettant aux personnes et aux familles d'assumer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux. L'insécurité qui en résulte peut être plus ou moins étendue et avoir des conséquences plus ou moins graves et définitives.*

Elle conduit le plus souvent à la grande pauvreté quand elle affecte plusieurs domaines de l'existence qu'elle tend à se prolonger dans le temps et devient

persistante, qu'elle compromet gravement les chances de reconquérir ses droits et de ré-assumer ses responsabilités par soi-même dans un avenir prévisible. [11]»

De cette définition qui a été reprise par **le Rapport général sur la pauvreté**, il ressort l'idée d'absence de sécurité, de responsabilités élémentaires, de leurs droits fondamentaux,…

La précarité peut prendre plusieurs formes : précarité sociale, précarité culturelle, précarité en terme de santé, précarité professionnelle,… qui interagissent et se renforcent la plupart du temps.

Le rapport général sur la pauvreté définit la précarité sociale comme l'absence d'une ou plusieurs sécurités – le non accès à certains « biens » :

- la santé physique et/ou mentale
- l'emploi et la formation (liés au chômage et revenus)
- le logement
- l'isolement social et les problèmes de mobilité

Le plan National d'inclusion sociale et l'OCDE considèrent que sont précarisés (exclus) les ménages dont le revenu total est équivalent ou inférieur à **60%** du revenu médian national des ménages.
Nous ajouterons à ces définitions la rupture des liens sociaux, administratifs et/ou juridiques sur base d'une ou plusieurs appartenances telles que la religion, la race, la nationalité, le statut social, l'âge, l'apparence physique, le sexe, le niveau de revenus, le niveau d'instruction. L'exclu est celui qui n'est plus reconnu dans ces sphères d'appartenance.

[11] Selon Wrésinski, « *Grande Pauvreté et Précarité économique et sociale* », Journal officiel, Paris 1987. P. 14

Typologies des Critères de précarité

Sur baser de ces définitions nous reprenons les termes de l'OCDE qui distingue :

Tableau des critères de précarité (trois types de critères)

1. Les critères économiques liés ou non aux statuts juridiques des personnes
2. Les critères psychosociaux
3. Les Statuts et structures du logement

Chaque critère se subdivise en critères particuliers (cfr. tableau page suivante)

Critères économiques	**Statuts**	**Revenus**
	RI Chômage GRAPA Maladie invalidité Illégaux	- de 60% du revenu médian Revenus épisodiques Pensions faibles Surendettement Pas de revenus
Critères psychosociaux	**Physiques**	**Sociaux**
Incapacité à l'autonomie totale Incapacité au collectif lourd et contraignant	Handicaps physiques Handicaps mentaux Age + autre critère	Isolement Personnes en danger Pré/post assuétudes Violences familiales
Critères de logement	**Structure du logement**	**Absence de logement**
	Résidents permanents en campings Insalubrité surpeuplement	SDF expulsions Sorties de maisons d'accueil-transit-détention

Remarquons que le Rapport général sur la pauvreté fait état que la **pauvreté** survient lorsque la personne, la famille ou le groupe **cumulent au moins deux critères de précarité**.

En synthèse et en **définition non juridique de l'habitat solidaire** nous proposons :

Un **habitat solidaire** est un milieu et un projet de vie dans lequel évoluent (notamment) une ou plusieurs personnes dont au moins une se trouve en situation de précarité sociale (ou en passe de le devenir). Elles s'inscrivent formellement ou informellement dans une communauté d'intérêts et parfois bénéficient d'un accompagnement ou d'une aide sociale spécifique ou générale. Cet habitat solidaire se matérialise par un habitat de type groupé : ensemble d'habitations autonomes mais groupées comportant un ou des espaces communs occupés par plus de deux adultes qui ne sont pas liés par d'autres liens que cet ensemble d'habitation.

Fiche SOC04 : Quel public en habitat solidaire ?

Mixité sociale et mixité des précarités

Selon les expériences, on rencontre des mixités sociales et/ou de précarités très différentes.

Par mixité sociale nous entendons des habitats groupés qui hébergent à la fois des personnes en précarité sociale et d'autres ménages vivant une insertion socioprofessionnelle plus facile.

La mixité des précarités s'exprime en précarité financière, psychologique, relationnelle, physique. (voir tableau des précarités chapitre 4).

MIXITE SOCIALE	MIXITE DES PRECARITES
2 cas prédominent :	La mixité des précarités peut s'expliquer par plusieurs facteurs :
▪ **Mixité sociale forte** comme conséquence d'un souci de solidarité, d'aider les autres, de vivre avec des gens différents,…	▪ Conditions d'admission larges ▪ Philosophie du projet (ouvert à toutes les personnes en précarité)
▪ **Mixité sociale faible** en réponse à une problématique spécifique permettant des économies d'échelles et de gestion (accompagnement social commun)	▪ Réponse large au manque de logements / de besoins collectifs indépendamment de toute précarité ▪ L'absence de mixité des précarités lorsqu'il y a une difficulté à gérer ou de faire cohabiter des publics différents.

Il faut remarquer que la mixité est plus présente dans les expériences de type bottom up qu'au sein d'expériences institutionnelles. La mixité des précarités au sein d'un même habitat solidaire s'explique le plus souvent par divers facteurs :

- Conditions d'admission larges
- Philosophie du projet (ouvert ou non à toutes les formes de précarité)
- Réponse large au manque de logement / besoin de collectif des personnes, qu'il y ait ou non précarité sociale

Né de la volonté de quelques personnes, l'habitat groupé sera plus facilement ouvert à des expériences innovantes mais de faible taille, les professionnels étant souvent plus réservés en terme de mixité dans ce domaine. Un projet d'habitat solidaire est dès lors plus souvent une solution pour un groupe défini relevant d'une problématique spécifique. Toutefois, ces différentes mixités sont parfois jugées positives voire même dans certains cas considérées comme thérapeutiques. Il peut toutefois exister des limites ou des difficultés à la coexistence de plusieurs publics, expliquant que certains projets ont de facto le souci d'une uniformité sociale.

Fiche SOC05 : Au sein d'un même habitat solidaire, peut-on accueillir des publics différents ?

Nous avons observé lors de nos visites que **la diversité** est de mise :

- Diversité d'âges (de l'étudiant qui 'kotte' à la personne vieillissante) ;
- Diversité de genres (hommes et femmes) ;
- Diversité des niveaux socioculturels (cohabitation de personnes en précarité et de professeurs d'université) ;
- Diversité des états psychologiques et de santé (ex-toxicomanes ou victimes d'assuétudes, personnes handicapées mentales[12], tétraplégiques, mamans en détresse ou femmes battues, etc.) ;
- Diversité des statuts (cohabitation de chômeurs, pensionnés, travailleurs précaires, étudiants, handicapés, etc.) ;

En terme de **typologie**, cela donne le tableau suivant :

PUBLICS CIBLES	BESOINS IDENTIFIES
Jeunes	Au sortir d'une institution (soif de liberté et peur d'une totale autonomie) Ou jeunes après le logement parental (coût trop élevé du logement seul)
Ex détenus	Au sortir de l'institution ayant perdu l'habitude d'une totale autogestion
SDF après Maison d'accueil ou lieu d'hébergement, voire après la rue	A titre transitoire pour arriver à se détacher du moi institutionnel Ou à titre plus définitif pour les personnes empêchées pour des raisons sociales ou psychologiques d'accéder à un logement ordinaire (cfr définition des Maisons relais en France)

[12] Citons à titre d'exemples les Tropiques ou le Huitième Jour

Après une cure (post-assuétude)	Nécessité pour certains d'avoir le collectif comme garde fou sinon rechute rapide. Il y a urgence à mettre en place de telles structures.[13]
Personnes ayant des problèmes psychiatriques	Besoin de ne pas être seulement considéré comme un cas psychiatrique, mais comme un habitant 'normal' avec une présence du collectif si nécessaire[14].
Personnes âgées	Comme solution alternative à la Maison de repos pour les personnes qui apprécient la cohabitation. Lutte contre la solitude et maintien en activités.
Handicapés physiques ou mentaux	Solution alternative aux institutions pour les personnes qui en ont la capacité, avec une aide à la vie journalière.
Membres d'une même famille vivant avec une personne en précarité	Besoin de regroupement familial. Problème très important actuellement de pénalité des membres d'une famille qui veulent cohabiter et aussi de personnes qui accueillent des plus âgés chez elles.

Cette typologie renvoie à une typologie plus générale, montrant que le souhait d'intégrer un habitat groupé peut être variable selon que ce choix sera défini par :

- Une aspiration à un autre mode de vie
- Un besoin durant un moment de la vie plus ou moins long (jeunes quittant leurs parents, personnes vieillissantes, SDF qui vont de maison d'accueil en maison d'accueil)
- Une solution transitoire en situation de crise temporaire

---

[13] Selon le témoignage de F., résident à Trempoline, rencontré lors de la journée de visite avec les experts francophones.
[14] Selon le témoignage de R., résident au Vivier, habitat groupé où cohabitent Peuls et personnes ayant des problèmes psychiatriques, rencontré lors de la journée de visite avec les experts francophones.

Le schéma suivant permet de comprendre le lien entre 'public cible' – 'type de logement' – 'durée de séjour' – 'objectifs poursuivis' – 'pourcentage de personnes en précarité'.

Typologie des habitants en habitat groupé
Suite aux visites d'expériences

Mode de vie
Type collectif ou communautaire
Durée du séjour longue voire à vie
Fondements religieux-philosophiques-idéologiques
Accueil de personnes en précarité : + ou - **5%**

Moment de vie
Type habitat groupé/co-location
Durée du séjour moyenne mois - années
Jeunes- Femmes seules-Personnes âgées-isolés
Accueil de personnes en précarité : + ou - **50%**

Transitoire
Institutionnel
Logement d'insertion ou de transit
Durée du séjour limitée 2 x 6 mois Max. en Rég. wal.
Ex détenus-personnes en fin d'assuétudes-victimes-SDF
Accueil de personnes en précarité : **100%**

Derrière ce schéma, nous n'avons pas voulu proposer une approche quantitative des projets rencontrés, entre autres parce que derrière les expériences identifiées comme telles (portées par des institutions ou des communautés reconnues), il existe une multitude d'expériences non identifiables telles que la 'colocation' très en vogue chez les jeunes.

La mixité est importante dans ce genre d'habitat. Eviter l'effet ghetto si possible ! Cette mixité est possible et gérable lorsque les « précarités » sont faibles et compatibles. Il est évident qu'il est difficile de mélanger des handicapés mentaux avec des alcooliques profonds. Cependant, si on observe les Vivier à Bruxelles où cohabitent des Peuls et des personnes en souffrance mentale, la mixité peut être bénéfique pour les deux parties (relation mutualiste).

Cette mixité n'est pas toujours évidente parce qu'elle nécessite des accompagnements différents et donc des moyens financiers, humains,…différents. Si la mixité est possible, évitez une trop grande promiscuité entre les personnes, et délimitez bien les espaces privatifs, collectifs et de transition.

Fiche SOC06 : L'accompagnement social en habitat groupé

L'habitat groupé, l'habitat collectif, le cologement, peuvent aussi être des solutions pour des personnes vivant ou ayant vécu des difficultés de parcours personnel : ancien SDF, ancien toxicomanes, ancien alcooliques, femmes seules en danger, jeunes au sortir d'une institution, ex-détenus au sortir de la prison, personnes âgées vivant seules, handicapés mentaux souhaitant un lieu de vie collective, etc.

Toutes ces catégories de personnes peuvent souhaiter - temporairement ou de manière plus définitive – habiter avec d'autres personnes pour des raisons financières, de refus de la solitude, de besoin de solidarité pour éviter les rechutes, etc.

Ces personnes, le plus souvent en état de fragilité, bien que très contentes de pouvoir cohabiter avec d'autres, ont également besoin de soutien, d'accompagnement social, car il leur faut réapprendre à habiter un logement ou elles ont besoin de protection contre un environnement hostile ou besoin d'une aide à la vie journalière. Bref, dans tous les cas de figure, la cohabitation nécessitera la mise en place d'un accompagnement social adapté aux besoins des personnes. Plusieurs projets ont en effet vu le jour chez nous, mais faute de moyens en matière d'accompagnement social, ils ont dû s'arrêter et les personnes sont reparties vers des modalités de logement moins satisfaisantes et plus traditionnelles (logement individuel).

L'accompagnement social en matière de logement est actuellement peu mis en place dans nos structures en Région wallonne. Certains acteurs logement (Fonds du Logement, Associations de Promotion du Logement, Agences Immobilières Sociales, Régies de Quartier) ont identifié la nécessité incontournable de mettre en place des modalités d'accompagnement pour une appropriation du logement réussie. La Région wallonne a plus souvent mis l'accent sur 'l'aide à la brique' que sur 'l'aide à la personne'[15], l'accompagnement social étant dès lors souvent le parent pauvre d'une politique de logement pour les plus fragilisés de notre société.

Notre propos est d'éclairer la notion d'accompagnement social en matière de logement, d'illustrer par quelques exemples des projets d'habitat groupé où un

[15] Lire à ce propos notre dossier outil 'Dynamiques d'accompagnement social en matière de logement' – Habitat et Participation – juin 2007.

accompagnement social de qualité est effectué et enfin de proposer quelques pistes de recommandations.

A. La notion d'accompagnement social en matière de logement

Etymologiquement, le vocable « **accompagnement** » vient du latin « cum-panem » qui signifie « **celui qui mange du pain avec** » et qui donnera le mot « copain » en français moderne (Petit Robert).

Accompagner = « *se joindre à quelqu'un pour aller où il va en même temps que lui* »
Social = du latin 'socius' : « *compagnon. Relatif à un groupe d'individus, d'hommes, conçu comme une réalité distincte. Relatif aux relations entre les personnes, au groupe.* »

Historiquement, à la fin du XIXe siècle, on peut dire que prend naissance une forme d'accompagnement social institué sous forme d'assistance et de bienfaisance. Aujourd'hui, en Région wallonne, l'accompagnement social dans le logement est réalisé dans le logement de transit, le logement d'insertion et via les Agences Immobilières sociales. De nombreuses associations de terrain, appelées Association de Promotion du Logement (ou APL) réalisent également des suivis ou accompagnement social. Le Fonds du Logement des Familles Nombreuses a été désignée comme organisme de coordination pour ce qui est de l'accompagnement social en matière de logement.

On peut, à l'heure actuelle, identifier deux fonctions clés de cet accompagnement[16] :

---

[16] Un Power Point sur ce thème, mais avec une approche transfrontalière, a été réalisé en 2007 par Habitat et Participation en partenariat avec les asbl Solidarités Nouvelles, Relogeas ainsi que le PACT de Lille. Il est disponible sur notre site Internet : www.habitat-participation.be



Rôle légal de l'AS en Belgique (2)

UN AGENT D'ACTION SOCIALE

Qui vise à l'organisation et au bon fonctionnement d'une société propre à **faciliter le progrès humain.**

UN AGENT D'AIDE PERSONNELLE

Qui vise à permettre à l'homme de mieux se réaliser par une **meilleure utilisation de ses propres ressources** et de celles de la société, favorisant **l'épanouissement de ses potentialités**, individuellement ou en groupe **en vue d'une plus grande autonomie** et d'une prise en charge responsable.

Définitions issues du cours « *Fondement du service social* » de la Haute Ecole Namuroise Catholique

Afin de ne pas rester dans la théorie de cet 'accompagnement social', nous allons illustrer notre propos par quelques exemples concrets d'accompagnement social réalisé dans le cadre d'habitats groupés. Ces exemples montrent que bien souvent des organismes, associations sont porteuses de ce type d'accompagnement. Cependant, il existe quelques cas d'habitats groupés où l'accueil de personnes en difficultés est un projet de base du groupe. Dans ce cas, le groupe des habitants assure – avec ou sans relais extérieur – cet accompagnement.

B. Quelques exemples d'accompagnement social dans des habitats groupés

B1 – Le Transit 77 dans le Hainaut



Des femmes ayant subi des violences conjugales ou familiales peuvent habiter durant 3 à 6 mois dans une maison 3 chambres avec leurs enfants. L'accompagnement social leur permet de gérer cette nouvelle situation (adresse confidentielle car elles sont en danger) tout en leur permettant de recréer une nouvelle vie (logement – emploi).
L'habitat groupé est vécu comme particulièrement sécurisant durant cette période de leur vie, l'entraide entre femmes se fait de manière spontanée et est vécu comme un plus.
Adresse de contact :

RELOGEAS asbl
Rue Monceau Fontaine, 42/11
6031 Monceau sur Sambre
Tél : 071/31.40.04
Mail : ancat_rizzo@hotmail.com

B2 – L'auberge du Vivier à Bruxelles



Des hommes d'origine peule se retrouvent livrés à eux-mêmes en Belgique. Une maison, l'Auberge du Vivier, a été créée pour accueillir tout à la fois ces personnes ainsi que des personnes belges ayant des problèmes de santé mentale.
L'accompagnement social est varié : accompagnement des problèmes spécifiques de chacun et accompagnement social du groupe peul et du groupe des personnes en souffrance mentale.
L'habitat groupé permet à chaque 'catégorie' d'exclusion d'être solidaire avec l'autre catégorie (démarches administratives pour les uns, accueil par une communauté de Peuls pour les autres).
Adresse de contact :

L'AUTRE LIEU asbl
Rue Marie-Thérèse, 61
1210 Bruxelles
Tél : 02/230.62.60
Mail : autrelieu@edpnet.be

B3 – Un Toit à Soi à Bruxelles



L'association des Petits Riens, dans son action 'logement', a créé un habitat collectif pour quelques personnes souhaitant une vie communautaire (mal logés, ex SDF). Une maison a été aménagée avec des espaces collectifs et des chambres privées.
L'accompagnement social s'avère nécessaire malgré que le groupe ait choisi ce mode d'habitat : suivi de la gestion financière, réapprentissage à vivre dans un logement, installation des parties communes, …
L'habitat groupé est un choix de ces personnes, choix qui s'avère – aux dires des responsables – comme étant celui de nombreuses personnes ayant eu un parcours de vie aussi difficile. Mais malgré la demande, il y a encore peu d'offres disponibles.
Adresse de contact :

Un Toit à Soi asbl
Rue Américaine, 1001
1050 Bruxelles
Tél : 02/537.30.26
Mail : info@petitsriens.be

B4 – Trempoline à Châtelet



A Trempoline, on accueille des personnes ayant été en état d'assuétude (drogue, alcool). Ces personnes passent par un centre de désintoxication avant d'aboutir dans divers logements dont un logement de type groupé. Aux dires des responsables, ce type de logement donne de plus grandes chances de réussite aux personnes (moins de rechutes).
L'accompagnement social s'avère indispensable car, après un passage de prise en charge complète par une institution psychiatrique de désintoxication, la personne doit réapprendre à gérer son logement.
L'habitat groupé est jugé comme une meilleure solution qui occasionne moins de rechutes. Cependant, les personnes ne peuvent souvent pas poursuivre ce type d'habitat une fois sorties de l'institution, et ce pour des raisons financières (voir ci-dessous la question du statut de cohabitant).
Adresse de contact :

Trempoline asbl
Grand Rue, 3
6200 Châtelet
Tél : 071/40.27.27
Mail : info@trempoline.be

B5 – Les Maisons Relais en France



En France, depuis quelques années, un nouveau concept d'habitat groupé pour les personnes en grande difficultés existe : les Maisons Relais. Le concept de base est qu'il existe une série de personnes pour qui la vie en communauté restreinte est un besoin temporaire ou définitif.

L'accompagnement social se réalise via des personnes souvent non professionnels de l'accompagnement social qui vivent en permanence avec ou à proximité du groupe. Des travailleurs sociaux supervisent l'habitat.

L'habitat groupé. Plutôt que d'obliger des personnes à aller d'institutions d'accueil d'urgence en institutions d'accueil d'urgence (incapacité à se gérer seul), pourquoi leur offrir ce type de logement collectif où elles retrouveront une autonomie du collectif là où l'autonomie individuelle n'existe pas/plus.

Adresse de contact :

Association MAGDALA
111, Rue Kleber
59155 Faches Thumesnil
Tél : +33/320/97.18.11
Mail : magdala@free.fr

C. Quelques conseils en guise de conclusion

Etre accompagnant ne signifie pas toujours être un professionnel !

Dans la plupart des projets d'habitat groupé avec des personnes en difficultés, projets qui nécessitent un accompagnement social, le constat est le même : s'il est vrai qu'il y a souvent un référent qui est un professionnel du social, l'intérêt même d'habiter ensemble, de faire de 'l'habitat groupé', c'est pour développer une autonomie du groupe, pour que chacun aide les autres. Chacun aide l'autre avec ses compétences propres. Certains groupes de personnes décident d'ailleurs volontairement de ne pas recourir à des 'professionnels' parce qu'elles se sentent capables de s'assumer dans le collectif, ce qu'elles ne pouvaient pa s faire individuellement.

Un accompagnement social parfois nécessaire sur le long terme !

Contrairement au maître mot d'autonomisation des individus de notre société, force est de constater que certaines personnes ne sont et ne seront jamais en capacité de s'assumer seules. L'habitat groupé peut alors être une solution car il propose un accompagnement social moins lourd pour la société - puisqu'il y a entraide entre les personnes – bien que cet accompagnement puisse se réaliser

de façon indéfinie. C'est l'exemple du projet MAGADALA (Maisons Relais en France) où il devient admis que certaines personnes ne seront plus jamais capables d'une autonomie totale. L'habitat groupé offre une alternative intéressante à ce niveau.

La colocation et ses problèmes de statut (dans et surtout hors institution) !
Aujourd'hui, de plus en plus de jeunes, de personnes seules, de personnes en difficultés, souhaitent cohabiter, cologer. Les expériences ci-dessus mettent alors le doigt sur un problème récurrent qui se pose à ces personnes : celles qui veulent cologer dans et surtout en dehors d'une institution reconnue se heurtent à la question de la diminution des revenus de remplacement si la cohabitation est reconnue. Dès lors, il est important que les nouveaux projets de ce type aient au moins un accompagnement social de type juridique qui soit leur permettra de mettre en place les éléments nécessaires pour que cette colocation ne soit pas considérée comme de la cohabitation (armoires de cuisine séparées, sonnettes séparées, etc.), soit au minimum pour que les personnes sachent les dangers financiers auxquels elles s'exposent. Aujourd'hui, en Belgique, cette notion de cohabitation est en discussion[17] et nous espérons à terme que des dérogations pour les habitats groupés seront possibles.

[17] Une étude a été menée en ce sens pour le Gouvernement fédéral en 2006 intitulé 'L'Habitat Solidaire', montrant les interrelations entre habitat groupé – cohabitation et, plus accessoirement, l'accompagnement social. Elle a été menée par Habitat et Participation – Les Facultés Universitaires Saint Louis – Sum Research. Elle est téléchargeable sur le site de l'habitat groupé : www.habitat-groupe.be

Fiche Groupe00 : La dynamique de groupe en habitat groupé

La création d'un habitat groupé rassemble des aspects très variés comme l'architecture, le droit et le financement, mais c'est surtout, et avant toute chose, une grande aventure, fondée sur une alchimie plus ou moins mystérieuse, plus ou moins réussie, entre des êtres humains, ces créatures pleines de surprises !

Nombreux sont les groupes qui s'enthousiasment pour cette aventure et qui échouent. Cet échec est très souvent dû au groupe lui-même, aux relations et divergences entre ses membres. C'est donc là un point sur lequel il vaut la peine de réfléchir ! C'est aussi sans doute l'un de ceux sur lesquels il semble le plus difficile d'avoir une emprise, mais quelques précautions peuvent tout de même être recommandées !

Il est important de réfléchir à l'organisation de votre groupe (les réunions, le mode de prise de décision, les critères pour admettre des nouveaux membres, la répartition des tâches, …) et à la prévention des conflits. Il est aussi important de matérialiser dans une charte ce qui vous réunit et donne du sens à votre projet.

Diana Leafe Christian est une Canadienne qui a beaucoup réfléchi aux dynamiques de groupe et a visité de nombreux habitats groupés en Amérique du Nord pour comprendre comment ceux-ci étaient nés, comment d'autres avaient été avortés. Le contexte nord-américain est sans doute fort différent du nôtre, les habitats y sont d'une toute autre dimension mais cependant, il nous a semblé qu'un certain nombre de ses remarques restent valables pour tous les groupes, qu'ils soient composés de nord-américains ou de belges, plus ou moins nombreux. Si vous voulez en savoir plus, n'hésitez pas à consulter son ouvrage : LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006.

Fiche Groupe01 : Quelles sont les sources de conflit au sein des habitats groupés ? Quels types de conflits ?

La vie en collectivité est source de nombreuses joies mais malheureusement aussi de peines, de déceptions,… et de conflits.

Cette fiche n'a pas été réalisée dans le but de décourager les candidats à l'habitat groupé mais bien de leur permettre d'identifier les sources de conflit et ainsi pouvoir plus facilement les anticiper.

<u>Les principales sources de conflit :</u>

1. **Germes de « conflits structuraux »**
    1. **Différence de valeurs et de visions** : divergences quant à la gestion de l'argent ou à l'organisation du temps et du travail.
    2. **Déséquilibre de pouvoir « structurel »** : querelles au sujet de la façon dont les décisions sont prises, de l'influence plus ou moins grande de chacun.
    3. **Réunions épuisantes et improductives**
    4. **Renseignements essentiels manquants** : conflits surgissant lorsque le groupe est coupé dans son élan en découvrant des informations importantes jusque là ignorées et qui remettent en cause ce qui avait été planifié.
    5. **Souvenirs différents quant aux ententes verbales** : besoin de se référer à ce qui a été noté pour tirer la situation au clair.
    6. **Aucun accord quant à la communication ou au comportement**
    7. **Aucun processus de vérification des comptes** : Parce que ce qui avait été convenu de faire n'a pas été fait, parce que certaines tâches préalables ne sont pas terminées, le groupe perd de l'argent ou manque certaines opportunités, ce qui provoque de la frustration, du ressentiment.
    8. **Aucun critère de sélection ni processus de sélection de nouveaux membres** … et par conséquence, arrivent des personnes qui ne partagent pas vos valeurs ou ne s'intègrent pas bien, n'ont pas les moyens de répondre aux exigences du groupe en matière de finances ou de travail.
    9. **Arrivée d'un trop grand nombre de nouveaux membres à la fois** : ils ne sont donc pas correctement « assimilés » par la communauté et celle-ci se sent dépassée, menacée.

10. **Roulement élevé** au sein du groupe et perte du sentiment de former une communauté.

2. Styles de travail et de planification différents

1. Réflexion, procédures,… *versus* action, stratégie, concret
2. Planification à long terme versus action tout de suite
3. Différence dans la façon de traiter l'information (visuellement/auditivement, globalement/par étapes, …)
4. Différence dans le style de communication, selon les catégories socio-professionnelles ou selon le fait qu'on est dans l'habitat groupé depuis longtemps ou pas.

3. Problématiques d'équité

1. Déséquilibres réels ou perçus en matière de travail (personnes qui travaillent moins que les autres ou ne font pas ce à quoi elles se sont engagées).
2. **Questions financières** : Désaccord pour décider de qui paye quoi et des modes de remboursement, tensions liées au lien entre poids financier et poids décisionnel.
3. Problématique de gestion du temps : Divergences quant au temps nécessaire à accorder aux réunions ou aux travaux collectifs.

4. **Questions de voisinage** (qui peuvent généralement être prévenus par une mise au clair)

1. **Normes de comportements, modes de vie et problème de frontière** : Conflits quant à ce qui est considéré comme un comportement acceptable, au sein du groupe comme à l'extérieur. (voisinage et image de l'habitat groupé)
2. **Questions d'entretien et de soin** pour les outils et l'équipement collectif (et du partage de cette responsabilité)
Questions d'ordre et de propreté dans les parties communes (et du partage de cette responsabilité)

Pratiquez la praatcultuur !!!

La question sur les conflits n'a pas été évitée dans les groupes rencontrés et chacun nous a apporté son explication quant aux modes de résolution adoptés. Ce que tous partagent comme avis, c'est que la « ***praatcultuur*** », notamment grâce

aux rencontres « obligatoires », permet davantage de résoudre les conflits que d'instaurer des personnes, des lieux ou des moments qui doivent permettre de débattre des conflits. L'habitat groupé est un élément clef de cette conception : c'est parce qu'un dialogue est maintenu entre les personnes ou avec celles-ci que toute une série de conflits potentiels seront désamorcés à la base. La traduction de ce terme est bien sûr une culture de la discussion, du dialogue, mais on peut même traduire ce mot par « culture du bavardage », dans ce que le bavardage a de léger, mais d'indispensable comme élément de cohésion du groupe et de moyen pour lever un problème avant qu'il ne dégénère en conflit.

Dans le cas de modes de vie plus collectives ou communautaires, ***le retour vers un mode plus individualiste a été une solution pour sortir du conflit*** : à 't Hof Popkensburg, on a abandonné les travaux collectifs et les repas collectifs. A De Refter, la règle des 6 heures de travail semaine a été assouplie.

Enfin, il existe ***des personnes médiatrices*** qui sont chargées de gérer les conflits au sein de l'habitat groupé : le président du groupe, un groupe d'habitants, une personne extérieure bien connue pour gérer les conflits avec la commune, entre les personnes…**N'hésitez pas à désigner une personne médiatrice au sein de votre habitat groupé.**

Fiche Groupe02 : Comment gérer les conflits en habitat groupé ?

Les conflits et leur résolution peuvent coûter beaucoup de temps et d'énergie au groupe, au point parfois de menacer sa viabilité : il vaut mieux que chacun soit attentif aux conflits qui débutent et sont encore faibles, avant qu'ils ne prennent trop d'ampleur.

L'art subtil du feed-back :

Il ne s'agit pas de critiquer autrui (ce qui l'amènerait nécessairement à adopter une position défensive et empirerait la situation), ni de le convaincre ou de le forcer à changer. Il s'agit plutôt de faire comprendre à cette personne en quoi et comment son comportement peut être dérangeant.

La façon dont vous vous exprimerez déterminera l'accueil qui sera réservé à vos propos : efforcez-vous d'employer des mots neutres, qui décrivent un comportement sans juger la personne et qui expriment vos émotions plutôt que des reproches.

Quant à celui qui reçoit une critique négative, qu'il veille à y répondre d'une façon qui n'envenime pas la situation et qu'il garde en tête ces trois principes :

- « Ce n'est pas parce qu'on reçoit un commentaire critique, exagéré ou hostile qu'il ne contient pas une petite – ou une grande – part de vérité [pourquoi ne pas demander leur avis aux autres membres du groupe ?].
- D'un autre côté, il est possible que ce soit une projection des problèmes d'autrui qui n'a rien à voir avec votre comportement ou vos actes.
- Même le commentaire habile peut s'avérer exagéré, et même ne pas être valable, en tout ou en partie »[18].

Certains proposent que ces rétroactions aient lieu une ou deux fois par mois, en groupe, afin de désamorcer les petits conflits avant qu'ils ne prennent trop d'ampleur. Cette approche comprend des aspects négatifs et positifs : certains préfèreront s'exprimer en privé ; ceux à qui s'adressent les commentaires risquent, par l'effet de groupe, de le prendre comme une attaque menée contre eux ; le commentaire d'une personne peut être éclairé par celui d'autres membres du groupe qui n'ont pas nécessairement le même point de vue ; …

---

[18] LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, p. 394

Certains groupes ont pris la peine de fixer par écrit des accords précisant la manière dont il faudrait résoudre les conflits.

Fiche Groupe03 : Quels sont les outils permettant de ne pas se tromper sur la personne que l'on décide de faire entrer dans l'habitat groupé ?

Cherchez d'éventuels nouveaux membres en faisant en sorte d'attirer des gens qui ont des valeurs et des intérêts compatibles avec les vôtres, qui sont capables de répondre à vos attentes en matière d'investissement en temps, argent et énergie : la qualité prime sur le nombre de candidats et la justesse de la description que donne le groupe de son habitat est déterminante dans le processus de sélection.

Généralement, les nouveaux membres prennent connaissance de votre habitat groupé par le bouche à oreille, mais si ce n'est pas le cas, pensez à :

- passer par des relais qui ciblent votre public (si vocation environnementale du projet, passage par publications d'associations à vocation environnementale, …).
- poster une annonce sur le forum du site www.habitat-groupe.be (cf. fiche géné09)
- utiliser les documents que vous avez rédigés : votre charte, le journal des décisions, …
- se servir d'Internet : création d'un blog (cf. fiche géné10) vers lequel redirigent vos annonces, dépliants, etc… et qui permet de diffuser une information plus riche quant à vos intérêts, vos valeurs et vos projets.
    - S'assurer qu'il y ait un moyen de vous demander de plus amples informations et désigner quelqu'un pour y répondre, envoyer un mot de remerciement ainsi qu'un questionnaire à remplir et à retourner.
    - Rédiger un formulaire d'adhésion
    - Décrire les exigences financières
    - Montrer des photos de vous, ainsi que de votre propriété une fois qu'elle a été trouvée
- prévoir les modalités des rencontres entre les personnes intéressées et les membres du groupe : remettre les documents importants (charte, règlement d'ordre intérieur, acte de base de la copropriété, …), expliquer comment se déroule le processus de sélection
- certains proposent que les nouveaux membres bénéficient d'un « parrain » au sein du groupe pour répondre à toutes ces questions, lui expliquer les choses plus en détail.

Il est important d'établir selon quel procédé vos membres seront sélectionnés : sans sélection, n'importe qui aura envie de se joindre à vous et cela augmentera d'autant les risques pour la suite.

Le plus souvent, les potentiels nouveaux membres sont amenés à une visite de l'habitat groupé (s'il existe déjà) et à une rencontre approfondie des membres (repas), qui est l'occasion de poser toutes les questions jugées nécessaires pour les membres comme pour les candidats.

Préparer collectivement un mini-guide d'entretien avec les questions les plus importantes. Voici une liste de question proposée[19], pour compléter celles qui portent sur les aspirations communautaires :

- Comment pourvoyez-vous à vos besoins financiers ?
- Pouvez-vous décrire certaines de vos relations à long terme ?
- Quelle formation académique avez-vous suivie ?
- Avez-vous poursuivi des études alternatives ou pris d'autres voies professionnelles – internat, apprentissage ou formation sur le tas ? Où et pendant combien de temps ? Les avez-vous terminées ?
- Avez-vous partagé un logement ou vécu en coopérative ?
- Etes-vous en relation amoureuse ou familiale pour le moment ? Depuis combien de temps ? Planifiez-vous de vivre ensemble dans la communauté ?
- Si vous êtes chef de famille monoparentale, quelles sont vos relations avec l'autre parent de vos enfants ? Etes-vous en bons termes, partagez-vous la garde ? l'autre parent veut-il obtenir la garde ?
- Serez-vous capable de répondre à nos exigences financières et de travail ? Comment ?

Ces questions sont certes personnelles, tout comme le seront vos relations, à cheval entre le mariage et les affaires, si cette personne se joint effectivement à votre habitat groupé.

En plus de cette première sélection, vous pouvez aussi vous accorder, à votre groupe comme au candidat, une période d'essai : mettre la chambre d'ami de votre habitat groupé à disposition pendant par exemple un mois.

---

[19] LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, p 423

Quel type de profil fonctionne bien en communauté[20] ?

- La personne dotée d'un bon sentiment de sa valeur personnelle
- La personne ouverte et capable de considérer le point de vue de l'autre
- La personne qui se sent liée aux autres et s'intéresse à leur bien-être
- La personne prête à respecter les ententes collectives
- La personne prête à s'affirmer
- La personne prête à se taire et à écouter

Si vous préférez refuser une personne dans votre habitat groupé, il vaut mieux oser le faire et l'assumer : cette personne sera déçue par votre refus mais s'en remettra, tandis que si elle est acceptée et s'investit pour qu'ensuite, on lui demande de partir, elle s'en trouvera profondément blessée.

Pensez aussi au fait que les personnes qui recrutent de nouveaux membres ont tendance à être plus exigeantes envers ces potentiels nouveaux membres qu'envers elles-mêmes : si on demandait aux personnes du groupe fondateur de répondre à ces exigences, seraient-elles acceptées ?! Il est nécessaire de trouver un équilibre entre des exigences trop idéalistes et trop souples.

Au moment de sélectionner des nouveaux membres, pensez aussi à déterminer au préalable quels sont pour vous les liens entre adhésion et prise de décision ? Et entre adhésion et investissement financier ?

[20] LEAFE CHRISTIAN Diana, *op. cit.*, pp. 411-412 + pp. 418-420

Fiche Groupe04 : Comment prendre des décisions justes et participatives en habitat groupé?

Ce qu'il est fort important de souligner dans ce type d'habitat, c'est que sont articulés en permanence ***la dimension individuelle et la dimension collective***. Si l'individu habite un logement individuel sur lequel il a tout pouvoir de décision ; il habite aussi des espaces collectifs pour lesquels tout aménagement ou proposition d'usage doit être négociés. Les deux types d'espace et de prérogatives dans ces espaces sont extrêmement formalisés : pour le logement, toute liberté est laissée, pour les espaces collectifs, il y a un règlement d'ordre intérieur, parfois l'existence d'un président, etc.

La question de la participation est aussi très intéressante : dans tous les habitats visités, il y a de ***la participation « obligatoire »*** de la part des résidents qui doivent venir à certaines activités. Même au sein de l'habitat à la ferme ('t Hof Popkensburg) où de nombreux conflits étaient nés suite à une vie communautaire trop importante (travaux collectifs – repas collectifs), les personnes ont choisi de maintenir un minimum obligatoire : le café du matin. La participation est aussi obligatoire parce là où des activités sont à mettre en place, là où des tâches sont à effectuer, il faut bien que des personnes s'en chargent.

Cependant, la majorité des conflits qui se déclarent dans un groupe portent sur la répartition du « pouvoir ».

Plusieurs cas amenant à des répartitions inégales du pouvoir sont possibles :

- personnes qui dominent les réunions parce qu'elles ont des facilités à s'exprimer.
- personnes qui dominent les réunions parce qu'elles sont les seules à disposer d'informations dont le groupe a besoin et si on ne dispose pas de ces informations, il devient difficile d'exprimer / justifier son désaccord.
- personnes qui dominent les réunions parce qu'elles s'accaparent le leadership.
- personnes qui en raison de leur rôle (fondateur, doyen…) sont plus influentes malgré l'affirmation par tous de l'équivalence de chacun.

« En général, les personnes possédant pouvoir et privilèges n'en sont pas conscientes : elles agissent innocemment et ne remarquent pas l'absence de réciprocité »[21].
« La prise de décision est le principal lieu où s'exprime le pouvoir dans une communauté – qui prend les décisions et comment. Les déséquilibres dans son exercice peuvent être grandement réduits par l'application d'une méthode juste et participative qui répartit le pouvoir également et inclut des freins et des contre-poids pour contrer les abus. »[22]

Différentes formules existent et se distinguent principalement par la manière dont le pouvoir y est plus ou moins concentré ou réparti.

La formule du consensus permet de diffuser le pouvoir au sein de l'ensemble des membres du groupe mais c'est un processus de décision qui demande que ce groupe ait une vision et des buts communs et partage entre ses membres la prise de risque impliquée par son projet (cf. cas où un seul est propriétaire et assume tous les risques et ses partenaires aucun).

Pour prendre une décision par consensus, il faut que tout le monde l'appuie. Si ce n'est pas le cas, on propose des modifications jusqu'à ce que la proposition satisfasse tout le monde.
Au moment de se prononcer, si les membres n'appuient pas la proposition, ils peuvent aussi s'abstenir ou s'opposer.
« Consentir ne signifie pas nécessairement aimer tous les aspects de la version finale de la proposition, mais être capable de s'en accommoder et accepter de s'y soumettre »[23].

L'abstention signifie qu'on n'appuie pas personnellement la proposition mais qu'on ne souhaite pas pour autant bloquer le reste du groupe en l'empêchant de l'adopter. On peut alors envisager que la proposition adoptée ne s'applique pas aux abstentionnistes.

Il ne faut pas confondre abstention et opposition : l'opposition d'un membre empêche que la proposition soit adoptée (du moins dans l'immédiat). Les cas d'opposition sont relativement rares et ne surviennent pas pour des raisons de goûts personnels ou parce qu'on n'aime pas l'impact de la décision sur sa vie personnelle : on ne s'oppose que « quand on croit sincèrement que si elle est adoptée, la proposition contreviendra à la morale, à l'éthique ou à la sécurité du

---

[21] LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, p. 123
[22] *Ibid*.
[23] *Idem*, p. 125

groupe »[24]. L'opposition est un privilège auquel on ne recourt qu'après un temps de réflexion objective et honnête, et non parce qu'on ne sait rien se refuser à soi-même. Il est important d'être attentif à ce type possible de dérive que serait un usage exagéré de l'opposition car un groupe entier peut se retrouver prisonnier d'un membre exerçant de façon tyrannique son droit à l'opposition.

Le consensus a des effets positifs sur les relations entre les membres du groupe en terme de confiance, de coopération et de respect car :

- en incorporant les meilleures réflexions de chacun, il augmente les chances de prendre de meilleures décisions, novatrices et plus créatives.
- contribuant aux décisions, chaque membre a à cœur de les mettre en œuvre.
- il réduit considérablement la possibilité qu'une minorité croie qu'une décision inacceptable lui a été imposée.
- il nous protège des attitudes égoïstes ou antagonistes, des décisions prises à l'aveuglette ou ratifiée sans discussion, des positions intéressées, de la coercition, de la méfiance et de l'adhésion sans enthousiasme. »[25]

Il faut donc plus de temps pour aboutir à une décision avec le système du consensus mais celle-ci sera plus rapide à mettre en œuvre que dans le cas d'une décision votée à la majorité simple. Rien n'empêche d'avoir aussi d'autres processus alternatifs, notamment s'il s'agit d'éviter des réunions trop nombreuses ou de pouvoir prendre des décisions rapidement (cf. infra).

Le consensus n'est pas la panacée : « Les conflits et les différends y sont aussi fréquents qu'avec les autres méthodes mais ici, ils sont perçus comme des catalyseurs générant des solutions plus novatrices qui permettent d'élaborer des ententes. Le consensus n'est donc pas un compromis, lequel dilue les positions de chacun, mais une métasolution créative qui, idéalement, les nourrit »[26].

Pour que le consensus fonctionne, on recommande

1. **d'être ouvert à l'apprentissage du processus** : il est important de savoir comment fonctionne la méthode du consensus, de s'y former
2. **d'avoir un but commun** : c'est à lui que vous reviendrez en cas de dispute ou de découragement.
3. **d'être prêt à partager le pouvoir et à reconsidérer ses idées premières pour servir les intérêts du groupe**

[24] *Idem*, pp. 125-126
[25] *Idem*, p. 124
[26] *Idem*, p127

4. **de faire confiance au processus et autres** : il vous faut croire qu'ensemble vous finirez par trouver une solution meilleure que celle qui aurait pu être réfléchie individuellement.
5. **de faire preuve d'humilité** : l'humilité personnelle est un des fondements du consensus, il faut être capable d'accepter que le processus avance, même si vous êtes préoccupé par le résultat
6. **d'avoir un accès égal au pouvoir** : « Le consensus exige une base égalitaire. Il fonctionne mal quand l'un des membres est l'employeur – qui pourrait théoriquement congédier ou rétrograder les autres – ou quand il est propriétaire du terrain – qu'il pourrait vendre ou dont il pourrait évincer les autres. »[27]
7. **de participer en personne** : il est nécessaire d'être présent car les décisions se prennent en fonction de ce qui émerge des discussions. « Au départ, pour prendre une bonne décision, il faut de bonnes informations ; devront donc assister à la réunion les membres qui auront à mettre la décision en œuvre ou ceux qui possèdent des renseignements ou des points de vue en rapport avec le sujet »[28].
8. **de discuter des bons sujets** : en fonction des sujets concernés, il n'est pas toujours nécessaire que l'entièreté du groupe soit présente : la décision peut être déléguée à de plus petits comités
9. **d'établir des ordres du jour bien pensés** : cela permettra à vos réunions d'être à la fois dynamiques et efficaces, plutôt que lentes et confuses.

10.**d'avoir un facilitateur compétent** : neutre, il ne participe pas aux débats mais veille à ce que ceux-ci se déroulent bien (participation de tous, concentration sur le sujet). Il fait attention à ce que le pouvoir soit effectivement réparti équitablement en s'assurant que tout le monde a eu l'opportunité de prendre la parole et de dire tout ce qu'il avait à dire, càd qu'il canalise les bavards et encourage les plus timides. Il encourage l'expression de nouvelles idées pour trouver des solutions. Il ramène au sujet du débat quand on s'en éloigne trop et résume ce qui a été dit pour favoriser la concentration du groupe.

11.**de prendre le temps** : accorder suffisamment de temps aux réunions pour ne pas se sentir pressé.

Attention à ne pas confondre le consensus avec des pseudo-consensus :

1. **Complexe des ligues majeures** : c'est-à-dire quand les gens sont habitués à n'en faire qu'à leur tête ou sont convaincus d'en savoir plus que les autres. Pour pratiquer le consensus, il faut être prêt à laisser tomber les rôles hiérarchiques. « La contribution des experts, des professionnels et

[27] *Idem*, p129
[28] *Ibid*.

des érudits est évidemment la bienvenue mais on ne doit pas lui permettre de faire taire la voix des autres membres »[29].

2. **Décisions à l'usure :** c'est-à-dire quand on considère qu'il ne faut pas quitter le lieu de réunion tant qu'une décision n'a pas été prise, qu'importe le temps que cela prendra. Cette vision relève plutôt d'un ordre du jour mal conçu ou d'un facilitateur qui ne joue pas correctement son rôle : « un bon facilitateur respectera l'horaire prévu à l'ordre du jour et suggèrera que les points encore à débattre soient reportés à une réunion ultérieure ou délégués à un comité »[30].
3. **Tout le monde décide de tout**… et on s'enlise !

D'autres modes de prise de décision :

1. **Vote à la majorité qualifiée :** idem que pour le consensus (proposition, modifications, …) si ce n'est qu'il s'agit de voter et que la décision n'est adoptée que s'il y a une nette majorité en sa faveur (selon votre choix, entre 55 et 95%)
2. **Repli sur le vote à la majorité :** si le processus du consensus a échoué à plusieurs reprises, le groupe peut décider de se rabattre sur un vote à la majorité, simple ou qualifiée. Certains rappellent cependant qu'il faut être prudent dans l'usage des méthodes de repli parce que cela peut permettre de faire l'économie des discussions cherchant la meilleure solution possible : il y a un risque probable de « diluer » la qualité des décisions. De plus, il y a aussi un risque d'entamer la confiance et la cohésion du groupe si les gens constatent qu'ils ont moins d'influence sur les décisions collectives parce qu'une méthode plus rapide a été choisie.
3. **Unanimité moins une (ou deux) voix :** la décision est adoptée même si une (voire deux) personnes s'y oppose(nt), mais pas plus.
4. **Disposition de temporisation :** cette disposition permet au groupe, si tous ses membres ne sont pas convaincus par une proposition, de la tester, sans devoir par la suite obtenir un nouveau consensus pour la révoquer si l'essai n'est pas concluant. «Le groupe accepte la proposition pour une période donnée – un mois, six mois, un an, etc. – à la suite de quoi la proposition est automatiquement révoquée et on revient à la situation d'origine. La décision ne peut être maintenue (ou modifiée et maintenue) que par l'obtention d'un nouveau consensus.»[31]

[29] *Idem*, pp. 131-132
[30] *Idem*, p. 132
[31] *Idem*, p. 134

Pour cette disposition, il est important de tenir un registre efficace des décisions afin qu'elles soient bel et bien suivie et que les questions puissent être re-posées une fois la période de test terminée.

5. **Représentation proportionnelle ou vote à la majorité multiple :** méthode où chacun dispose d'un certain nombre de voix et les répartit entre les différents choix proposés, ce qui permet au plus grand nombre de membres d'obtenir le maximum de ce qu'ils souhaitent. Cette manière de prendre des décisions semble intéressante s'il s'agit de répartir les ressources parmi un éventail de choix[32].
6. pouvoir concentré dans **une personne** ou un petit groupe de personnes : avantageux pour prendre des décisions rapides
7. **Gouvernance communautaire :** méthode où on répartit largement le pouvoir via des sous-groupes ou comités en charge de prendre des décisions pour certains aspects de l'habitat groupé et qui permet de mener plusieurs tâches de front sans monopoliser le temps de tout le groupe. Par exemple, on peut décider que le groupe se réunisse dans son entièreté une fois par mois pour prendre des décisions sur différents sujets d'importance qui concernent les grandes orientations et le fonctionnement du groupe. Pour le reste, la gestion quotidienne est subdivisée (finances, administration, …) et confiée à des petits comités. « Les comités prennent des décisions et distribuent un compte rendu de leurs réunions et de leurs décisions par courriel, par affichage dans [les lieux communs]. Une fois les documents affichés, [le groupe] a trois semaines pour commenter les décisions prises. Si des préoccupations font surface, le comité revoit la proposition, la rediscute, la raffine et la révise avant de l'afficher de nouveau pendant trois semaines pour obtenir l'approbation du groupe. Si, durant cette période, personne ne conteste la proposition, elle est adoptée. De cette manière, les membres qui lisent les comptes rendus peuvent suivre le travail des comités et superviser leurs décisions. Par ailleurs, les comités peuvent présenter au conseil des propositions abordant des sujets plus importants pour qu'elles fassent l'objet d'une discussion et d'une décision collectives »[33].

Ces différents modèles ne sont pas exclusifs et peuvent être combinés selon les besoins du groupe. Il est alors important d'être clair et de préciser avant ou en début de réunion sur quel mode les décisions seront prises.

---

[32] Exemple illustratif, *in* LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006 pp. 134-135

[33] *Idem*, p.136

« Par exemple, dans le cas d'une communauté où certains membres sont propriétaires et d'autres locataires, le groupe pourra fonctionner en consensus pour prendre la plupart des décisions et utiliser le vote à la majorité qualifiée pour les décisions ayant un impact sur la valeur de la propriété ; il pourra aussi établir un sous-groupe utilisant le consensus et formé uniquement de propriétaires pour décider de ces questions. (Cette façon de faire pourra par contre faire émerger des problèmes de relations de pouvoir, sauf si les membres comprennent bien qui prend quelles décisions et sont d'accord avec le principe en entrant dans la communauté.)»[34].

---

[34] *Idem*, pp. 136-137

Fiche Groupe05 : Quelles fréquences de réunion ? Comment se réunir ?

Il est important **de fixer la fréquence et le lieu** de vos réunions, en vous assurant que la communication à ce propos soit efficace (que toutes les personnes concernées soient prévenues, que l'information soit claire) et en sachant que la fréquence évoluera au fil du projet : mensuelles ou bimensuelles, les réunions deviendront probablement hebdomadaires lorsque viendra la recherche d'une propriété, l'étude des possibilités financières et juridiques. De plus petits comités pourraient alors être mis sur pied, avec des tâches à accomplir entre les réunions.

Pensez à être assez souple quant à la participation aux réunions et **facilitez** les réunions. Pour cela :

- assurer un service de « garderie » pendant les réunions.
- instaurer un système de crédits horaire : considérant que chacun doit une certaine quantité de temps au projet, on comptabilise le temps de chacun passé en démarches, réunions et autres. Ce système permet à ceux qui n'ont pas beaucoup de temps disponible à un moment donné de se rattraper plus tard.
- choisir une méthode de prise de décision et décider de la procédure (attention au « pseudo-consensus » !) (cf. fiche Groupe04)
- établir une procédure pour le déroulement des réunions :
    - avoir un facilitateur (si besoin, que tout le groupe suive une formation pour que chacun soit capable d'assumer ce rôle à tour de rôle)

      Neutre, il ne participe pas aux débats mais veille à ce que ceux-ci se déroulent bien (participation de tous, concentration sur le sujet). Il fait attention à ce que le pouvoir soit effectivement réparti équitablement en s'assurant que tout le monde a eu l'opportunité de prendre la parole et de dire tout ce qu'il avait à dire, c'est-à-dire qu'il canalise les bavards et encourage les plus timides. Il encourage l'expression de nouvelles idées pour trouver des solutions. Il ramène au sujet du débat quand on s'en éloigne trop et résume ce qui a été dit pour favoriser la concentration du groupe.
    - définir un ordre du jour et l'expédier à l'avance, éventuellement utiliser le sondage par e-mail ou téléphone pour recueillir les commentaires. Connaître à l'avance les thèmes abordés permet de préparer sa réflexion et aussi de s'assurer de ne pas manquer une réunion concernant un thème qui nous tient particulièrement à cœur

- s'évaluer à la fin de chaque rencontre pour s'améliorer tant sur le plan organisationnel que communicationnel
- déterminer qui se charge de rédiger les procès-verbaux et selon quelles modalités (contenu, mode de distribution)

Tenir un registre des décisions[35] pourrait être utile : celui-ci ne se contente pas de réunir les PV des réunions, c'est un journal où sont inscrites les décisions de la communauté ainsi que la charte, le règlement d'ordre intérieur, les contrats, … Il constitue un véritable outil de référence, auquel vous pourrez vous référer en cas de doute ou de conflit. Pensez à le rendre facilement accessible, par exemple en le laissant à disposition dans un espace collectif.

Selon les habitats rencontrés, il existe plusieurs niveaux de réunions possibles :

1. **La réunion générale** où l'ensemble des habitants sont invités pour recevoir de l'information, débats,....
2. **Les commissions spécifiques** : certains habitats groupés voient se développer des commissions spécifiques où des personnes sont responsables pour gérer ces problèmes plus concrets, plus quotidiens ou pour développer certaines activités. C'est plutôt quand un problème se pose (par exemple d'ordre financier) que la communauté est appelée à se réunir pour trancher.
3. **Les réunions formelles** qui se font autour d'une tasse de café ou lors d'activités prévues par le groupe. Ces réunions n'ont pas de thème précis, mais, aux dires de plusieurs personnes, ces réunions sont à la base du dialogue et donc le meilleur pour favoriser les relations, pour prévenir les conflits, etc.
4. **Les rencontres informelles** qui sont favorisées par la disposition des lieux : les espaces collectifs, bien sûr, mais aussi la disposition des logements qui s'effectue souvent autour d'un patio commun avec des couloirs empruntés par tout le monde où l'on se croise. La présence d'un jardin ou d'un espace extérieur aménagé pour le groupe est aussi important.
5. **Les rencontres entre habitats groupés** : Des rencontres d'échange d'expériences sont régulièrement prévues avec d'autres habitats groupés ou avec des personnes ressources.

[35] LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, p. 74

Fiche Groupe06 : Qu'est-ce qu'une charte ?

Rédiger votre charte est sans doute l'une des premières tâches à laquelle votre groupe doit s'atteler car elle permet de confronter vos visions respectives de l'habitat groupé, de formuler l'avenir que vous souhaitez concrétiser ensemble, de définir la raison d'être du collectif et donc de s'assurer que tout le monde est sur la même longueur d'onde.

Il est important de mettre cette charte par écrit car elle est particulièrement nécessaire lors des situations difficiles ou nouvelles, pour que le groupe puisse se référer à des valeurs, des buts, des aspirations communes afin de guider son action et ses choix.

Eléments de la charte d'un habitat groupé :

- « **VISION** : c'est l'avenir collectif que vous voulez créer, votre idée commune de ce qui est possible, ce qui vous motive à agir pour fonder une communauté. C'est souvent le « qui », le « quoi » et le « pourquoi » du projet. Idéalement, la vision se conjugue au présent, comme si elle était en train de se produire »[36].
- **MISSION, RAISON D'ETRE** : expression concrète et matérielle de la vision, « accomplissements matériels et expériences que vous vivrez au fur et à mesure que vous concrétiserez votre idée de ce qui est possible. Pour saisir la différence entre « vision » et « mission », considérez l'énoncé de vision suivant : « Un monde où chacun possède un logement sain et adéquat ». Concrètement, la mission pourra être de : « Construire un village témoin en utilisant des matériaux naturels économiques et enseigner nos méthodes de construction par l'entremise d'un programme d'éducation populaire, en particulier dans les pays en voie de développement ». »[37]
- **VALEURS** : « votre vision collective naît des valeurs partagées par le groupe, des caractéristiques et des processus que vous valorisez. (…) Pour reprendre l'exemple précédent, la communauté pourra souscrire à des valeurs de développement durable, d'équité, de bonté, de générosité, de service, d'ouverture, d'économie et de conservation des ressources ».[38]

---

[36] LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, p. 91
[37] *Idem,* pp. 91-92
[38] *Idem*, p. 92

- **INTERETS** : expériences, états d'esprits, sentiments, choses que l'on aimerait voir présents dans la communauté ; procèdent généralement des valeurs et trouvent leur expression dans les buts
- **BUTS ou OBJECTIFS** : « ils définissent les étapes que vous vous engagez à franchir, à court terme – souvent sur quelques mois ou un an. Ils sont mesurables : vous savez quand vous les avez atteints. Dans l'exemple ci-dessus, le groupe pourra planifier de terminer la construction du village témoin en trois ans pour lancer son programme l'année suivante dans certains pays d'Amérique du Sud »[39]
- **ASPIRATIONS** : désirs et ambitions plus vastes, découlant des valeurs. « par exemple, votre groupe aura pour but de construire en deux ans une salle de réunion pouvant accueillir 100 personnes, et comme vous appréciez la beauté et reconnaissez l'importance du sacré, vous aspirerez à ériger un lieu de rencontre paisible, harmonieux et enrichissant »[40].
- **STRATEGIE** : série de buts à atteindre selon un échéancier précis : « comment », « où », « quand », avec des budgets et des prévisions de trésorerie.

Ces éléments peuvent aussi vous servir pour faire connaître votre habitat groupé.

[39] *Idem*, p. 92
[40] *Ibid.*

Fiche Groupe07 : Comment rédiger une charte ?

Lors de la rédaction de votre charte, veillez à ce que celle-ci :

- « exprime de façon claire, concise et attrayante la vision et la mission de votre groupe (et parfois les buts) ; (…)
- contribue à focaliser l'énergie du groupe, comme le foyer d'une lentille ;
- serve d'aide-mémoire quant à la raison d'être de votre habitat groupé ;
- permette à votre groupe de spécifier ce qu'il est et ce qu'il n'est pas »[41]

Elaboration du document de présentation de la vision

Généralement en deux étapes :

- **Exploration du territoire**. Au cours d'une série de rencontres, vous discutez de vos rêves, de vos espoirs et de vos attentes en matière de vie communautaire, et vous notez les points saillants de votre expérience (…). Vous pouvez prévoir des exercices, des discussions sur différents sujets d'ordre général ainsi que plus personnels. Il est préférable que les réunions soient longues – une demi-journée, une journée ou une fin de semaine.
- **Rédaction du texte sur la vision**. Un comité ou sous-groupe de travail se sert ensuite des éléments recueillis pour ébaucher une description préliminaire de la vision ainsi qu'un énoncé de vision. Le groupe commente le résultat en plénière et suggère des améliorations, à la suite de quoi le comité procède à la révision. Le processus se poursuit ainsi de l'un à l'autre jusqu'à ce que le texte convienne à tous. Il demandera d'autant plus de temps que votre groupe comptera de membres et sera diversifié. »[42]

Pour donner une base de travail au comité chargé de la rédaction, on peut aussi envisager qu'aux termes des discussions et exercices d'exploration, chacun, de retour chez lui, écrive sa propre vision de la communauté. « Lors de la réunion suivante, lisez toutes les versions puis divisez-vous par trois et intégrez les différentes versions en une seule »[43].

Pour constituer le comité de rédaction, tâchez de sélectionner un penseur visionnaire, un concepteur de système et une bonne plume.

---

[41] LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, p.95

[42] *Idem*, pp. 99-100

[43] *Idem*, p. 121

Certains affirment qu'à cette étape, il vaut mieux ne pas être plus de dix afin d'éviter les risques de devoir trop ménager la chèvre et le chou. Si on cherche à plaire à tout le monde, la charte risque d'être trop large et de ne pas tenir la route. Face à des divergences profondes, il est donc possible qu'à cette étape, votre groupe se rende compte qu'il compte en son sein non pas un mais deux embryons d'habitat groupé différents. Ce n'est pas un échec : il vaut mieux s'en rendre compte à ce moment-là qu'une fois installés ! Certains suggèrent d'ailleurs de prendre des décisions au sujet de la charte, non pas sur base de consensus, mais sur base d'un vote à 75% des voix : cela permet que les divergences radicales s'expriment sans pour autant interrompre le processus.

Lors de la production de votre charte, il est important que toutes les personnes du groupe participent pleinement au processus, que celui-ci ne soit pas accaparé par les plus influents. Cela renforcera l'adhésion des membres à la charte et assurera une meilleure cohésion au groupe.
Au cours de ce processus, posez-vous des questions : « prêtez aussi l'oreille à ce qui ne semble pas « juste », à ce qui parait irréaliste ou aux éléments auxquels seule la thérapie (…) pourrait apporter une réponse »[44]
Face aux divergences, demandez-vous : est-ce réaliste ? Est-ce que ça me convient ? Est-ce que ça va fonctionner pour le groupe ? Qu'est-ce qui est réellement important pour chacun de nous ? Qu'est-ce qui est non-négociable ? De quoi suis-je incapable de me priver ?

Exercices pour « l'exploration du territoire » et pour visualiser les différents aspects de l'avenir que vous voulez construire :

1. valeurs individuelles, valeurs collectives

= aide pour devenir plus conscient de ce dont on souhaite faire l'expérience grâce à la vie en communauté

1° individuellement, rédaction d'un compte-rendu de 2 à 3 pages de 5 expériences où vous vous êtes senti particulièrement comblé lors d'une activité collective ou d'une situation collective, en vous concentrant sur ce que vous avez ressenti et pensé (famille, camp d'été comme enfant ou moniteur, randonnée pédestre ou camping avec des amis, association étudiante, partage d'une maison, activités militantes, initiatives sociales ou tâches collectives, thérapie de groupe, spectacle musical ou théâtral, activité sportive d'équipe, milieu professionnel, …)

---

[44] *Idem*, p. 104

➔ à la fin de cette partie, vous avez un aperçu des activités et de l'atmosphère que vous aimez retrouver dans le cadre de la vie communautaire.

2° par groupe de 3, à tour de rôle chacun lit ce qu'il a écrit et les autres présentent leurs observations quant à ses valeurs, ses croyances et ses aspirations.
« Ensuite, chaque personne choisit parmi ses valeurs, ses croyances et ses aspirations les 5 ou 6 éléments qui lui paraissent les plus significatifs et en exprime l'essence dans une expression ou une phrase brève (éviter le mot unique) sur un papillon adhésif de grand format.
Finalement, chacun lit ses phrases et les remet au facilitateur qui les colle sur le tableau blanc ou le bloc de conférence. On peut poser des questions pour obtenir des éclaircissements, mais on évitera de faire des commentaires ou d'exprimer son accord ou son désaccord ». (p.110 Diana Christian Leafe : *Vivre Autrement : écovillages, communautés et cohabitats*)

3° le groupe établit des catégories en regroupant les papillons qui semblent aller ensemble. Ex : relations interpersonnelles, repas partagés, administration et prise de décision, fêtes, partage des tâches, enfants, valeurs écologiques, valeurs spirituelles,…
« le facilitateur remet ensuite à chacun un nombre de points adhésifs rouges correspondant à la moitié du total des participants (ex : 3 points si vous êtes 6, 5 points si vous êtes 10, …). Chaque personne colle un point rouge à côté des catégories qu'elle considère comme essentielles pour sa future communauté.
Le facilitateur remet ensuite à chacun le même nombre de points adhésifs verts qu'il y a de participants (autrement dit, deux fois le nombre de points rouges). Dans chacune des catégories, chaque personne colle un point adhésif vert à côté des phrases qui ont le plus d'importance pour elle.
Pour conclure, prenez du recul et observez la répartition des points adhésifs. »
(p.110 Diana Christian Leafe : *Vivre Autrement : écovillages, communautés et cohabitats)*
➔ Vous avez là une indication de ce qui est le plus important sur le plan individuel et sur le plan collectif et pouvez observez à quel point les priorités sont convergentes ou divergentes.
Pensez à en garder une trace, ça vous sera utile pour la rédaction de votre énoncé de vision.

Version abrégée de l'exercice [NB : c'est moins riche et moins révélateur que la version longue] :
Idem que la version longue sauf pour la première étape : distribution de 5 ou 6 papillons à chacun, avec les questions « quelles sont les valeurs auxquelles vous

adhérez personnellement en matière de vie communautaire ? », « à votre avis, quelles sont les valeurs que nous partageons ? »

2. Remue-méninges

= moyen rapide de brosser un tableau des intérêts, valeurs et idéaux du groupe, de dresser un portrait du groupe à un moment donné de son existence

Même principe que pour l'exercice précédent mais ici, la première étape consiste à ce que les participants lancent les mots et expressions symbolisant ce qu'ils recherchent dans une vie communautaire, le facilitateur notant sur des papillons au fur et à mesure.

3. Eléments non-négociables

Chaque membre du groupe inscrit sur une feuille les éléments non-négociables. Ces éléments peuvent être de l'ordre de la présence ou du refus de…
Ensuite, une mise en commun permettra d'identifier les zones d'incompatibilité entre membres.

4. Quelles sont nos limites ?

= illustration qu'au-delà d'un accord sur des valeurs, il peut y avoir des divergences quant aux efforts que chacun est prêt à consentir pour vivre en accord avec elles (exercice utile quand les membres du groupe ne s'entendent pas sur des stratégies ou des choix)
Dresser une liste des gestes que les gens comptent poser pour exprimer une valeur ou un principe donné, en les classant selon le degré d'effort, la somme de temps ou le degré d'autodiscipline demandé.
Distribuer autant de points adhésifs rouges qu'il n'y a d'éléments sur la liste et demander aux personnes de les coller à côté des gestes qu'elles sont effectivement prêtes à poser dans leur quotidien.
« Cet exercice part du principe que les gens ne sont pas simplement « pour » ou « contre » une certaine valeur, mais qu'ils le sont à des degrés divers, ce qui transparaît effectivement dans ce qu'ils sont prêts à faire pour la mettre en pratique. Vous verrez clairement et immédiatement ce que chacun accepterait ou non de faire pour respecter les valeurs que vous semblez partager. (…) L'exercice vous aidera à départager qui, parmi vous, s'aligne sur la vision collective, et qui s'en écarte radicalement ».[45]

[45] *Idem*, pp.113-114

5. Echelle privé / public

= mise à jour de l'intensité des sentiments de chacun face à un problème délicat dont on ne souhaite pas parler ouvertement (exercice utile quand on soupçonne certaines personnes de vouloir ou ne pas vouloir quelque chose sans réussir à la dire ouvertement)

Tracez au tableau une échelle graduée allant de 1 à 9, correspondant au degré de soutien que l'on a à l'égard d'un principe ou d'un choix : 1, absolument contre ; 5 ni pour ni contre ; 9 absolument pour ; les autres chiffres marquant des degrés de soutien intermédiaires.

Chacun écrit sur un papier son propre degré de soutien à la proposition qui est discutée, puis on récolte les papiers et rapporte les résultats au tableau : vous verrez alors immédiatement exprimés les sentiments du groupe sur la question !

6. Attentes inconscientes

= voie d'accès à l'inconscient, pas nécessairement pour partager mais bien découvrir ses propres attentes inconscientes.

Répondre le plus rapidement possible à une série de questions en se servant de sa main non dominante (la gauche pour les droitiers et inversement).

Prévoir +/- ½ page par question :

- Que voulez-vous le plus au monde ? Pour vous-même
- Que voulez-vous le plus au monde ? Pour le monde
- Que voulez-vous le plus au monde ? Pour vos enfants
- Qu'est-ce qui vous fait mal dans ce que les gens font ?
- De quoi avez-vous peur ?
- Qu'est-ce qui vous met en colère ?
- Qu'est-ce qui vous fait pleurer ?
- De quoi avez-vous manqué étant enfant ?
- De quoi aviez-vous besoin pour vous sentir en sécurité ?
- De quoi aviez-vous besoin pour vous sentir aimé ?
- De quoi aviez-vous besoin pour vous sentir heureux ?
- Quelle sorte de communauté voulez-vous ?

Par groupe de trois, ceux qui le désirent partagent ce dont ils ont envie.

Idem une fois que les groupes sont réunis. Discutez ensuite de toute attente – déjà connue ou non – que les membres du groupe souhaiteraient aborder.

Fiche Groupe08 : Le noyau de départ doit-il être forcément être celui de l'arrivée ?

On pourrait dire qu'au sein d'un habitat groupé, il y a des fondateurs et des colons : les premiers foncent, font les recherches et trouvent la propriété ; les seconds observent et attendent que le projet prenne forme pour s'y investir.

Ces deux types de personnalités sont complémentaires et nécessaires pour que le projet fonctionne : « les colons ont besoin de fondateurs pour leur ouvrir le chemin. Les pionniers ont besoin de colons quand est venu le temps de lever des fonds et de concrétiser le projet »[46].

Le groupe de départ ne sera peut-être pas le même qu'à l'arrivée. Les changement s'opèreront principalement lors de certaines étapes :

- « quand vous définirez votre vision et rédigerez votre énoncé de vision, certains partiront parce qu'ils réaliseront qu'ils ne sont pas à leur place. Néanmoins, d'autres se joindront à vous, attirés par votre groupe et votre vision collective.
- Quand vous déciderez des critères de sélection de la propriété, vous pourrez perdre des membres, mais pour d'autres qui se présenteront, ce sera exactement le genre d'endroit dont ils rêvaient.
- quand vous vous mettrez d'accord sur les conditions financières, il se peut que vos rangs se dépeuplent à nouveau – certains n'ont pas les moyens qu'il faut. De nouvelles personnes s'associeront au projet, d'autant que vos exigences financières leur indiqueront clairement si elles peuvent se le permettre.
-

Quand vous déciderez d'acheter, ce sera peut-être le sauve-qui-peut. Certains s'en iront parce que ce n'est finalement pas l'endroit où ils souhaitent vivre. D'autres fuiront parce que ce sera un rappel à la réalité. Placés devant l'imminence du fait accompli, ils comprendront qu'ils ne sont pas prêts : l'engagement est trop important, la transformation de leur mode de vie trop exigeante. »[47]

---

[46] LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, p.86
[47] *Ibid*.

Fiche groupe09 : Faut-il constituer des commissions pour la réalisation de tâches spécifiques dans le processus d'élaboration ?

Les tâches, selon leur nature et l'investissement qu'elles demandent, peuvent être assumées par une personne seule (par exemple, le chef des travaux ou le trésorier), un binôme (chargé par exemple d'étudier les différentes formules juridiques possibles), ou l'entièreté du groupe (pour entretenir le jardin ou réaliser certains travaux, tous les premiers dimanches du mois).
(+ cf. fiche groupe04)

Lors des réunions, on peut établir quelles sont **les tâches à répartir** (définir la nature exacte de celles-ci), **les personnes** (ou groupes de personnes) qui s'en chargent et selon quel **échéancier**. Au début des réunions suivantes, un moment est alors consacré au **suivi des tâches** : chaque responsable explique où il en est, s'il respecte l'échéancier ou pas et pourquoi. Ce suivi peut être visualisé par un tableau mural affiché en salle de réunion et où sont renseignés la tâche, la date butoir et la (ou les) personne(s) responsable(s).

Si un membre du groupe manque régulièrement à ses engagements, cela pourrait générer des tensions et des conflits. « Il faut introduire une série progressive de conséquences (…). Quelques personnes pourront d'abord parler avec le fautif et lui faire comprendre les répercussions de son défaut d'agir sur le reste du groupe. Si le problème ne se règle pas, la question pourra alors étudiée par un comité réuni pour l'occasion. En dernier recours, la question devra être débattue par l'ensemble du groupe »[48].

Gestion des tâches communautaires

Même si il est difficile de dégager une liste des tâches communautaires commune à tous les habitats groupés étant donné que tous n'ont pas des poules ou un garage communautaire. Il y a trois façons d'aborder ces tâches communautaires.

La première est de ventiler les **tâches individuellement** où chaque habitant est responsable d'une ou plusieurs tâches dont il est le seul responsable.

---

[48] LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, p. 401

La deuxième est d'attribuer à **des groupes de personnes** (binomes ou plus) une série de tâches.

La troisième est de réaliser ces tâches de manière collective. Par exemple, tous les 3ème dimanche du mois, tout le monde s'atèle à l'entretien du jardin. Via cette ventilation, les tâches deviennent également un moment d'échanges qui peut être accompagnés d'un repas. L'autre avantage est de pouvoir réaliser des tâches plus lourdes plus rapidement (« force ouvrière » plus importante). Cependant, on notera deux difficultés. La première est de réunir régulièrement l'ensemble du groupe et la deuxième réside dans le fait que quelqu'un soit tenu de réaliser une tâche qu'il n'aime pas

Définition des tâches communautaires :

Réaliser un tableau des tâches à réaliser dans les espaces collectifs.

Voici quelques éléments qui pourraient s'y retrouver :
- Animaux
- Entretien jardins qui peut être décliné
- Potager
- Garage
- Maison communautaire
- Entretien des bâtiments
- Organisation des fêtes et anniversaires
- Trésorie
- Administratif
- Centrale d'achats
- Vaisselle
- Courrier
- Réunion et leurs fréquences

(Source : tableau de gestion de tâches de la Verte Voie de Thimister)

Fiche Groupe10 : Quels profils le ou les fondateur(s) doi(ven)t-il(s) avoir pour que le projet aboutisse?

Plus que des spécialistes, un groupe fondateur doit être formé de généralistes et compter de nombreuses qualités humaines et techniques, partagées entre les membres du groupe ou à acquérir (apprentissages, formations, consultants):

- **PATIENCE** : « même si vous voulez tous que les choses avancent, il y a de fortes chances pour qu'elles n'aillent pas au rythme souhaité. Il faut prendre en compte les horaires de chacun, y compris ceux des avocats, des autorités de zonages et des bailleurs de fonds. (…) il faut faire la différence entre ce qu'[on peut] contrôler et ce qui nous échappe, et accepter de se plier aux exigences de la réalité.(…) Pour réduire l'anxiété et rendre les attentes plus réalistes, certains fondateurs d'expériences recommandent de multiplier par deux l'estimation initiale la plus optimiste du temps nécessaire pour établir les bases de votre communauté. »[49]
- **FOI** : faire preuve de confiance face aux situations qui semblent insurmontables
- **BONNES APTITUDES EN COMMUNICATION**
- **TENACITE** : « la persévérance et la capacité de nourrir une vision ont fait toute la différence entre les communautés réussies et les groupes qui se sont découragés au point d'abandonner »[50]
- **RECONNAISSANCE MUTUELLE** : se remercier mutuellement, simplement et du fond du cœur, « autant pour vos idées, vos propositions, vos démarches, vos recherches et votre patience que pour les goûters, le thé, les soins aux enfants et les réunions dans les différentes salles de séjour »[51]
- **VISION** : les fondateurs doivent être des « gens poussés par leur vision, qui travaillent assidûment à l'accomplissement de leurs rêves (…), [qui peuvent] imaginer, visualiser et ressentir ce qui n'existe pas encore. » [52]
- **LEADERSHIP** « les fondateurs doivent d'abord et avant tout être des meneurs. Ils doivent être capables de communiquer leur vision et de

[49] LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, p.16
[50] Idem, p.34
[51] Idem, p. 43
[52] *Idem*, p. 53

rendre sa concrétisation possible aux yeux des autres, pour ensuite les motiver à agir et la réaliser. »[53]

- **SENS DES AFFAIRES** le fondateur doit être un bon entrepreneur, c'est-à-dire savoir « déterminer la voie à suivre pour réussir sur le plan financier. Les risques que prend l'entrepreneur se fondent autant sur l'intuition que l'expérience. Il est présent, centré sur la tâche, sait s'adapter et faire preuve d'initiative. Il peut établir un budget et définir un plan stratégique»[54].
- **APTITUDES AU TRAVAIL MANUEL** « les fondateurs doivent être des travailleurs manuels et savoir transformer leur propriété pour concrétiser leur vision, qu'il faille rénover un bâtiment, creuser un étang, construire un chalet ou installer un panneau solaire »[55].

Deux types de fondateurs

Dans le cas, où l'initiateur est un **pouvoir public ou une organisation**, le risque que les futurs habitants doivent prendre sont moindres. Ils conçoivent le projet, trouvent le terrain, l'aménage, réalisent le montage financier,… Même si il est vrai que le fait d'avoir un organisme qui « gère » l'habitat groupé peut souvent engendrer un rapport de force, ce procédé possède également des avantages.
Dans le cas d'**initiative privée**, le leader peut être un membre du groupe mais aussi l'architecte. Cette position de leader n'est pas un trône autoproclamé mais bien un statut informel. Le leader peut également changer au cours du processus pour différentes raisons : pas compétent dans toutes les matières et donc glissement du leadership vers d'autres personnes, la personne est « fatiguée » de ce rôle ou tout simplement le leader n'est plus là !

Paradoxalement, le leader ne fait pas forcément partie de l'habitat groupé sensu stricto. Le cas de l'architecte, neutre et objectif par rapport à toute une série de problème peut évidemment se substituer au groupe. Le danger étant évidemment que lorsque la partie architecturale se clôture qui reprend le leadership ?

---

53 *Idem*, p. 54
54 *Ibidem*
55 *Idem*, p. 55

Fiche Groupe11 : Des éléments déclencheurs permettent d'initier la démarche ? Lesquels ?

Petite recette pour faire germer une communauté intentionnelle :

1. « imaginez, visualisez ou ressentez quelque chose qui n'existe pas encore
2. encouragez-vous mutuellement à croire que votre vision est possible et réalisable et faites naître cette même confiance dans le cœur de ceux qui se joignent à vous
3. servez-vous de votre savoir-faire entrepreneurial pour réaliser votre projet en respectant autant votre budget que votre échéancier (en révisant l'un ou l'autre, au besoin)
4. utilisez votre travail, vos outils et votre énergie pour réaliser la manifestation physique de votre vision sur votre propriété »[56].

Il convient de se lancer dans l'aventure avec beaucoup d'informations et des attentes réalistes : il vous faut une vue d'ensemble des principales étapes de fondation d'un habitat groupé et il est aussi important de prendre du temps pour connaître d'autres expériences similaires (Internet, visites d'autres habitats groupés, conférence, échanges d'expériences, … cf. fiches géné04, géné05, géné06, géné11)

---

[56] LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, p. 55

Fiche Groupe12 : Quels sont les éléments à définir rapidement au début de la réflexion ?

Si certains points ne sont pas abordés et réglés dès le début du processus de création de votre habitat groupé, ils peuvent devenir de véritables bombes à retardement. C'est ce qu'on pourrait appeler des « conflits structurels ».

On peut identifier six de ces points, à aborder dans les étapes de formation de votre habitat groupé :

- la définition et la rédaction de votre charte (cf. fiches groupe06 et 07)
- le choix d'un processus de décision équitable et participatif convenant au groupe (cf. fiche groupe04). Sachez qu'au plus ce processus est participatif et partagé, moins vous risquez de conflits. Chaque membre doit donc avoir le droit de s'exprimer quant aux décisions qui touchent sa vie dans l'habitat groupé et bien comprendre le fonctionnement du processus de prise de décision. Soyez attentifs à ne pas confondre consensus et apparence de consensus.
- l'établissement d'ententes claires et mises par écrit (y compris en matière de personne morale permettant au groupe de posséder une propriété)
- le développement de bonnes aptitudes en communication et en processus de groupe afin d'être capable de parler de sujets délicats tout en maintenant un lien entre les interlocuteurs. La priorité doit aller à une communication claire, qui prévient les conflits. Pour ce faire, il est nécessaire que soient abordées dès le départ les questions de communication, du processus de groupe et des méthodes de résolution des conflits.
- le choix des membres selon leur maturité affective demande que vous conceviez un processus qui vous permettra de choisir vos nouveaux membres selon leurs valeurs, leur aspiration, leur investissement.
- cultiver les habilités mentales et émotionnelles requises, prendre le temps d'apprendre ce qu'il faut savoir.

Fiche Groupe13 : Quelle est la durée du processus entre « le souper spaghetti » d'où émerge l'idée de vivre en collectivité et le moment où les premiers habitants y rentrent ?

« En général, plus votre groupe est important ou votre budget limité, plus l'entreprise demande du temps. Moins vous avez de membres et plus vous avez d'argent, moins il vous faudra de temps. »[57]

Etablir un échéancier préliminaire peut vous aider à la planification et à la visualisation pour anticiper, établir et évaluer vos objectifs (le processus de planification compte plus que le plan lui-même !)

Cependant, par expérience, la création d'un habitat groupé peut aller de 2 à 10 ans avec une moyenne de 4-5 ans !! Chaque habitat groupé à ses caractéristiques et son contexte spécifique qui fait que le processus est plus ou moins long. Certains traiteront le problème du lieu très rapidement tandis que d'autres éprouveront les pires difficultés à trouver l'endroit de leurs rêves.

---

[57] LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, pp. 44-45

Nos coordonnées



Habitat et Participation asbl
Place des Peintres 1 Bte 4
1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32/10.45.06.04
Fax : +32/10.45.65.64
Mail : hep@tvcablenet.be
Site : www.habitat-participation.be

Reconnu comme organisme d'Education Permanente
par la Communauté française de Belgique

